



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**
09º GABINETE DO VEREADOR ISAC FÉLIX

EMENDA Nº

AO PROJETO DE LEI Nº 332/2023

Pelo presente e na forma do artigo 271 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Vereadores de São Paulo, requeiro a alteração do artigo 3º do Projeto de Lei nº 332/2023, para assim prever:

“Art. 3º O art. 16 da Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021, com as modificações posteriores, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 16

§ 2º-A. O incentivo fiscal de que trata o inciso I do caput deste artigo abrange os créditos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, previsto no art. 98 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

§ 2º-B. O incentivo fiscal de que trata o inciso I do caput deste artigo está condicionado à expedição do certificado de conclusão da obra, alcançando os fatos geradores anteriores à certificação da conclusão da obra;

.....

§ 10. Sem prejuízo do disposto no artigo 4º deste artigo, o incentivo fiscal que trata o inciso IV de seu “caput”, para os serviços prestados constantes no subitem 7.03 da lista do artigo 1º da Lei nº 13.701, de 2003, será operacionalizado após a inclusão do respectivo imóvel no programa Requalifica Centro, por meio de restituição parcial ao prestador, com a anuência do tomador, observada a necessidade de requerimento por aquele e facultada a edição de normas complementares pela Secretaria Municipal da Fazenda.” (NR)

Sala das Sessões, em

Vereador Isac Félix

Líder do Partido Liberal – PL



Justificativa

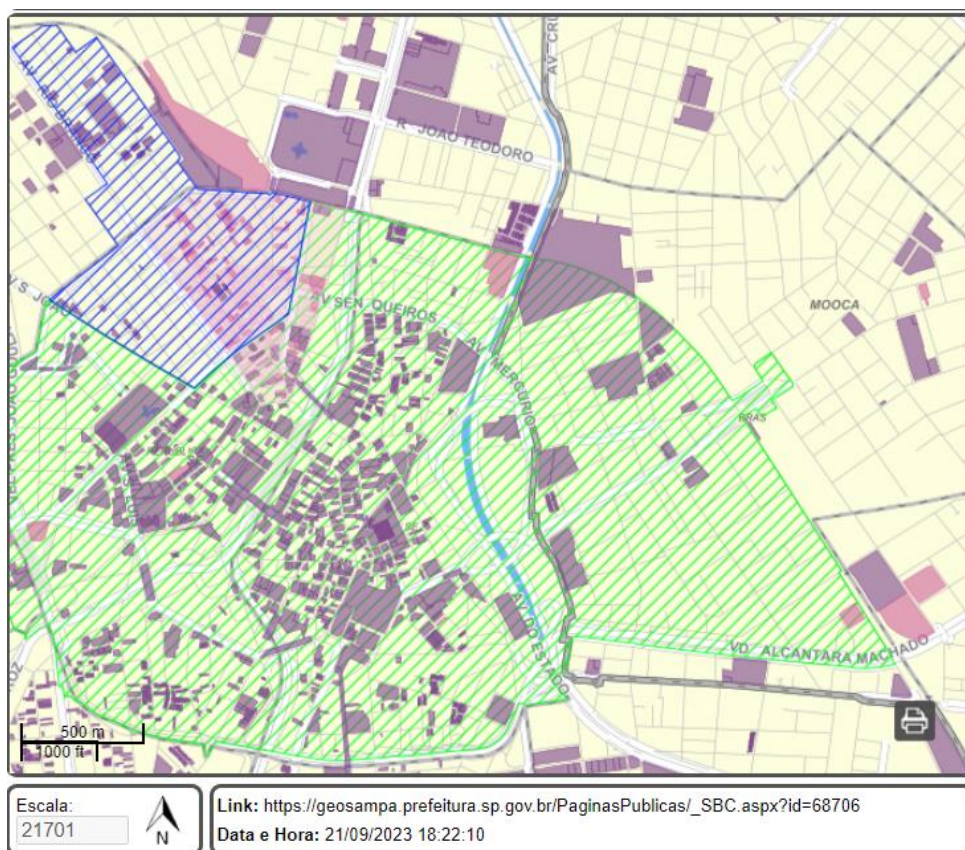
Conforme justificativa ao Projeto de Lei nº 447/2021, convertido na Lei nº 17.577/2021, tratou-se, o PL, de medida legislativa para atender às diretrizes da política de desenvolvimento urbano do Município estabelecidas no Plano Diretor Estratégico (PDE), Lei nº 16.050/2014, através da instituição de programa de requalificação urbana, com objetivo de potencializar a vitalidade da região central da Cidade de São Paulo e de promover o cumprimento da função social da propriedade, em atenção ao Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 2001, e ao próprio PDE.

Ainda conforme a Justificativa da Lei nº 17.577/2021, a propositura objetivou a adequação da normativa ordinária de forma a estimular o aproveitamento das edificações localizadas na região central da Capital, adequando-as aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, com impacto na sustentabilidade urbano-ambiental, na redução da ociosidade e no aumento da oferta de moradias na Área Central.

Segundo o artigo 4º da Lei nº 17.577/2021, o Programa Requalifica Centro tem como alvo as edificações construídas até 23 de setembro de 1992 ou licenciadas com base em legislação edilícia vigente até esta data (a revogada Lei nº 11.228/1992, e que instituía o Código de Obras e Edificações à época). Conforme mapa abaixo, o perímetro abrangido pelo Programa (área riscada do Mapa 1 – Anexo I) concentra significativa quantidade de prédios históricos, muitos deles tombados ou em processo de tombamento (áreas destacadas em roxo no Mapa 1 – Anexo I), sendo, portanto, uma área de relevante interesse social de proteção do patrimônio histórico-cultural da Cidade.



Mapa 1



A Área Central também é uma área de relevante interesse público pela sua dinâmica socioeconômica, pois não se pode ignorar que a própria instituição do Programa Requalifica Centro revela uma preocupação dos Poderes Públicos em relação à realidade paulistana de evasão populacional e de investimentos, bem como baixa oferta de moradia na região.

Ainda, na medida em que busca potencializar a vitalidade da Área Central e promover o cumprimento da função social da propriedade, com pretensão de adensamento populacional, o Programa também revela a atual situação de muitos



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

imóveis localizados nesta região central, qual seja, elevada ociosidade e deterioração das edificações.

Conforme Relatório Anual sobre a aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios (“PEUC”) na Cidade de São Paulo, publicado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento de São Paulo, em 25.02.2023¹, desde 2014 até outubro de 2022, a Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (“CEPEUC”) cadastrou um total de 3.406 imóveis como passíveis de PEUC, sendo que, deste total, 2.685 imóveis foram vistoriados e 1.811 imóveis notificados.

Conforme pesquisa feita no mapeamento digital disponibilizado no site da Prefeitura de São Paulo – GeoSampa, é possível identificar que a Área Central abrangida pelo Programa Requalifica Centro concentra relevante número de imóveis notificados para aplicação dos instrumentos de PEUC² (Mapa 2).

Mapa 2

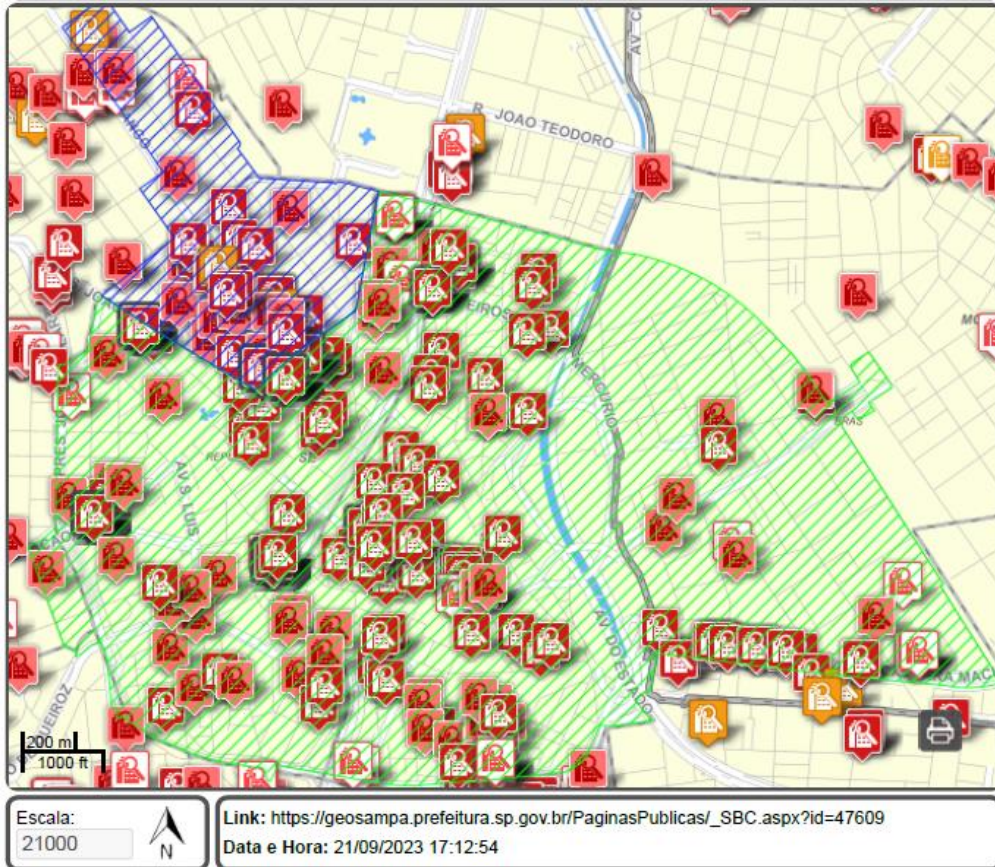
¹ Disponível em:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamento/Relat%C3%B3rio%20CMPU%202022_reapresenta%C3%A7%C3%A3o%20final%2016_02A_03_03.pdf (Acessado em 21.09.2023)

² Disponível em: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx. (Acessado em 21.09.2023).



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

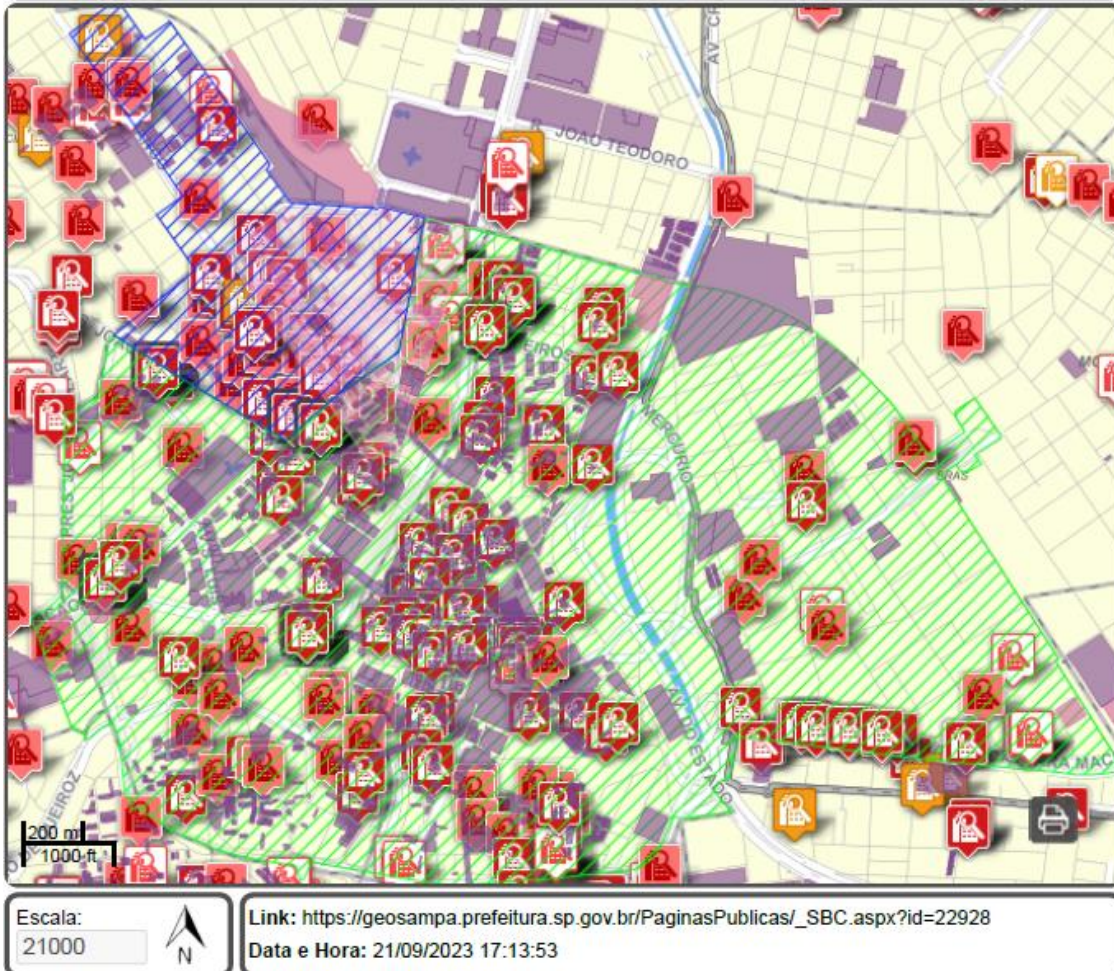


Ou seja, considerando o que se expôs, a partir de um levantamento de dados, é possível ter uma noção de que a Área Central conta com significativa quantidade de imóveis antigos tombados, bem como de imóveis gravados com débitos de IPTU progressivo (Mapa 3 - Anexo III).

Mapa 3



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO



Nesse sentido, no contexto da Lei nº 17.577/2021, a soma destes dois aspectos, tombamento e débitos de IPTU progressivo no tempo, não favorecem os objetivos buscados pelo Programa Requalifica Centro. Isso porque, na medida em que o Programa busca potencializar os investimentos na Área Central e estimular a requalificação de imóveis antigos da região central, imóveis tombados e/ou gravados com elevados débitos de IPTU progressivo acabam por afastar ou não despertar interesse de potenciais investidores e proprietários na adesão ao Programa.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Como se sabe, para alcançar seus objetivos, o Programa Requalifica Centro concede incentivos fiscais e edifícios como estímulo à requalificação (Retrofit) de prédios antigos da região central da Capital.

Nos termos do artigo 16 da Lei nº 17.577/2021, os incentivos fiscais concedidos para empreendimentos de requalificação são: I – remissão de IPTU para as edificações objeto da requalificação; II – isenção de IPTU nos 3 (três) primeiros anos a partir da emissão do certificado de conclusão da obra; III – aplicação de alíquotas progressivas para o IPTU, pelo prazo de 5 (cinco) anos, após encerrado o período trianual de isenção; IV – redução de 2% na alíquota do ISS relativo aos serviços tomados previstos no item 7 da lista de serviços do artigo 1º da Lei nº 13.701/2003; V – isenção do ITBI aplicável aos imóveis que serão objeto de requalificação, e VI – isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da vigência da referida Lei nº 17.577/2021.

Não se pode negar que, apesar dos incentivos fiscais concedidos pela Lei nº 17.577/2021, a requalificação de imóveis antigos demanda considerável dispêndio econômico por parte daqueles que tenham interesse na adesão ao Programa Requalifica Centro. Assim, ao se depararem com imóveis tombados ou em processo de tombamento, o que acaba por impor algumas restrições ao pleno gozo da propriedade, e/ou imóveis gravados com elevados débitos de IPTU progressivo, potenciais investidores e proprietários de imóveis podem ser desestimulados a aderirem à requalificação, mitigando, portanto, a eficácia do próprio Programa, e, por conseguinte, a efetividade desta necessária política urbana para promover o cumprimento da função social da propriedade.

Não se pode desconsiderar que o IPTU progressivo detém caráter extrafiscal. É dizer, o IPTU progressivo não possui essencialmente função arrecadatória, mas, se



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

trata, na verdade, de uma imposição estatal com objetivo de compelir o contribuinte/cidadão a uma conduta comissiva ou omissiva desejada, neste caso, dar efetividade ao cumprimento social da propriedade.

Diante do exposto, adequar a Lei nº 17.577/2021, fazendo com que a remissão dos créditos de IPTU prevista genericamente no seu artigo 16, inciso I, abranja também os créditos de IPTU progressivo no tempo lançados em relação aos imóveis que serão objeto da requalificação, está dentro dos próprios objetivos da Lei, bem como adequado à promoção do cumprimento da função social da propriedade.

Isso porque, a remissão do IPTU progressivo no âmbito do Programa Requalifica Centro acaba por dar melhor efetividade e alcance ao Programa, na medida em que lança maior potencialidade de interesse, sobretudo de investidores, justamente na requalificação de imóveis antigos, ociosos e/ou em estado de deterioração, localizados na Área Central, impactando significativamente na sustentabilidade urbano-ambiental, na redução da ociosidade da região e, mais do que isso, na necessária revitalização da Área Central do Município de São Paulo, permitindo seja criado um círculo virtuoso para início e progressão de investimentos em relação a tantas propriedades alcançadas pelo IPTU progressivo no tempo e, atualmente, sem perspectiva de regularização por diversos fatores, sobretudo o desinteresse de potenciais investidores em razão da necessidade de dispêndio financeiro considerável para regularização de débitos, o que diminui recursos financeiros que porventura poderiam ser utilizados na própria requalificação do imóvel.

Ou seja, definir com maior clareza que a remissão de créditos de IPTU prevista no artigo 16, inciso I, da Lei nº 17.577/2021 abrange também os créditos de IPTU progressivo no tempo pode impactar sobremaneira na efetiva revitalização da Área



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Central bem como no real cumprimento da função social da propriedade de imóveis ociosos.

Destaque-se que a presente Emenda não pretende induzir à remissão ampla e irrestrita de créditos de IPTU (seja o IPTU ordinário ou o progressivo no tempo). Isso porque, conforme texto sugerido na presente Emenda, a remissão dos créditos de IPTU estaria condicionada à expedição do Certificado de Conclusão da Obra, garantindo-se, assim, que os imóveis beneficiados pelo incentivo fiscal de fato sejam aqueles que já estejam efetivamente revitalizados.

Diante do exposto, a presente Emenda tem por objetivo definir de forma clara a abrangência do incentivo fiscal concedido no âmbito do Programa Requalifica Centro no que se refere aos débitos de IPTU que gravam os imóveis que venham a ser requalificados no âmbito do Programa.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

LISTA DE MÚLTIPLAS ASSINATURAS EME 2/2023

Autor

Ver. ISAC FELIX (PL) em 10/10/2023

Apoiadores

Ver. ATÍLIO FRANCISCO (REPUBLICANOS) em 10/10/2023

Ver. RUBINHO NUNES (UNIÃO) em 10/10/2023

Ver. CORONEL SALLES (PSD) em 10/10/2023

Ver. DR. MILTON FERREIRA (PODE) em 10/10/2023

Ver. RINALDI DIGILIO (UNIÃO) em 10/10/2023