

Metrópole



Multas nas estradas
Aumento no valor divide opiniões; Silviane Neves é contra. Pág. A16

Urbanismo. A administração municipal começou ontem a considerar o valor progressivo de edifícios da região central da capital; a alíquota do imposto dobrará anualmente, até o teto de 15%, se o imóvel continuar desocupado; em 5 anos, há risco de desapropriação

SP notifica 78 imóveis e vai rastrear prédios vazios para cobrar IPTU maior

Bruno Ribeiro

Desde ontem, São Paulo se tornou a primeira cidade do País a regulamentar a cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo de proprietários de imóveis vazios. Setenta e oito endereços na região central da cidade foram notificados e, até o fim de novembro, com base em um rastreamento em toda a capital que já foi iniciado, mais 500 imóveis deverão fazer parte da lista.

Segundo o prefeito Fernando Haddad (PT), a medida servirá para combater a especulação imobiliária e baratear o valor de apartamentos e aluguéis. Os proprietários têm prazo de 15 dias para contestar a inclusão na lista. Depois disso, terão um ano para regularizar a situação.

Caso isso não ocorra, o IPTU começará a ser aumentado de forma progressiva. Exemplo: um imóvel hoje paga alíquota de 2%. Se for ocioso, passará a pagar 4%, valor que dobrará até alcançar o teto de 15%.

A partir do quinto ano, o dono poderá até perder a propriedade. “Qualquer imóvel pode ser desapropriado”, disse Haddad. “A diferença é que, no IPTU progressivo, a indenização pode ser paga com títulos da dívida pública”, explicou.

O prefeito destacou o fato de São Paulo ser a primeira cidade a fazer uso dessa ferramenta, prevista desde a criação do Estatuto da Cidade, em 2001. “Estamos fazendo algo revolucionário: cumprindo a lei”, ressaltou.

Mas iniciativas anteriores não surtiram efeito. Uma lei de 2011 já obrigava a Prefeitura a notificar donos de imóveis sem uso – à época, foram identificados 122 mil. Em 2012, porém, houve 1.053 notificações “para esclarecimentos”.

NA WEB
Portal. Veja áreas sujeitas ao IPTU progressivo

estadao.com.br/e/mapaiptu

Para estar sujeito ao IPTU maior, o imóvel terá de ter mais de 500 m² e estar em área de interesse social (ZEIS) urbanização consolidada ou do centro expandido. Lotes vazios com essa metragem, ou cuja construção seja menor do que o coeficiente mínimo de aproveitamento da área, estarão na mira da Prefeitura, além de prédios com pelo menos 60% da área desocupada. “Nosso objetivo não é aumentar a arrecadação nem desapropriar os imóveis”, disse o secretário de Desenvolvimento Urbano, Fernando de Melo Franco. A emissão de títulos é uma forma de empréstimo – a Prefeitura os resgata anos depois. Mas isso só será possível depois de a cidade renegociar a dívida com a União.

A administração fez parceria com AES Eletropaulo e a Comgás para verificar o consumo de imóveis e descobrir quais estão vazios. Se a propriedade for alvo de disputa judicial estará fora das regras. Isso não vale para espólios e heranças.

Repercussão. Tanto o sindicato da habitação (Secovi) quanto o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST) avaliaram que a medida vai baratear imóveis e aluguéis. Para o coordenador do MTST, Josué Augusto do Amaral Rocha, “o IPTU progressivo é justo”. “Ele é aplicado nos imóveis que são objeto de especulação, que estão nas áreas mais valorizadas, justamente aquelas que recebem mais infraestrutura pública.”

O presidente do Secovi, Cláudio Bernardes, ressalta que a liberação de imóveis parados, como terrenos, pode baratear os custos. Mas faz duas ressalvas. “Apesar de o Plano Diretor da cidade prever o IPTU progressivo para imóveis vazios, a Constituição fala de solo urbano não edificado, o que pode resultar em questionamentos judiciais da regra.” Bernardes também afirma que, pelas regras de progressão, a partir do 7.º ano de ociosidade, o proprietário terá pago 100% do valor do imóvel em impostos. “Isso também poderá ser questionado.”

AS REGRAS

● Imóveis notificados têm prazo de 15 dias para contestar o aviso e até um ano para apresentar solução para cada caso

O que é o IPTU progressivo?

É um aumento das alíquotas do Imposto Predial Territorial Urbano aplicado em imóveis desocupados. O instrumento é previsto no Estatuto das Cidades para melhorar a ocupação do solo

Como acontece a progressão do imposto?

EXEMPLO DE UM IMÓVEL COM ALÍQUOTA DE IPTU DE 2%

1º ano
IPTU +
2% DO VALOR DO IMÓVEL

2º ano
IPTU +
4% DO VALOR DO IMÓVEL

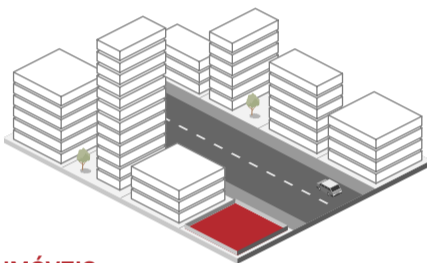
3º ano
IPTU +
8% DO VALOR DO IMÓVEL

4º ano
IPTU +
15% DO VALOR DO IMÓVEL (TETO DA COBRANÇA DO IMPOSTO)

5º ano
IPTU +
15% DO VALOR DO IMÓVEL

A partir do 5º ano de ociosidade do imóvel, a Prefeitura poderá desapropriar o local usando, como forma de pagamento, títulos da dívida do município

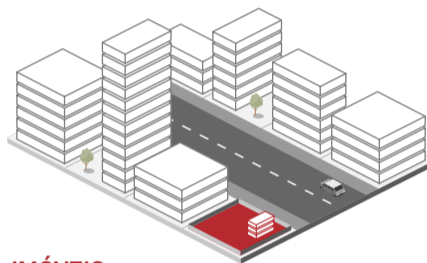
Tipos de imóveis atingidos



IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS

Terrenos com mais de 500 m² de área que não têm imóveis construídos

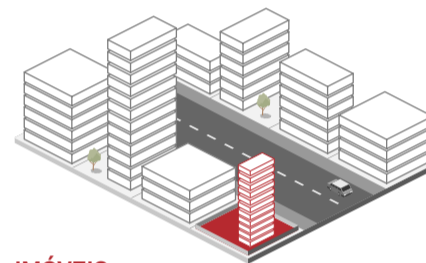
Como solucionar
Parcelar o terreno em lotes menores, fazendo loteamento ou construir na área



IMÓVEIS SUBUTILIZADOS

Terrenos com mais de 500 m², cuja construção seja menor do que o coeficiente de aproveitamento mínimo da região

Como solucionar
Parcelar o terreno em lotes menores, fazendo loteamento ou construir na área



IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS

Edifícios ou outros imóveis que tenham, ao menos, 60% da área desocupada há mais de um ano

Como solucionar
É necessário que o imóvel seja ocupado

FONTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

INFOGRÁFICO/ESTADÃO

PERGUNTAS & RESPOSTAS

Consórcio é uma das sugestões

1. Quem pode ser alvo do IPTU progressivo?
Imóveis vazios, notadamente em áreas com infraestrutura consolidada. Sem serem ocupados, eles obrigam o poder público a gastar com a ampliação da mancha urbana para outras áreas. É a chamada falta de função social.

2. Todos os imóveis vazios serão notificados?
Não. As regras se aplicam a áreas específicas, que incluem a maior parte do centro expandido – da Marginal do Pinheiros até as linhas da CPTM do centro e os bairros de urbanização consolidada.

3. Todos os imóveis serão notificados agora?
Também não. A Prefeitura vai

notificar os imóveis de forma escalonada, começando pelo centro velho. O cadastro dos imóveis ociosos, vale destacar, ainda não está pronto e há exceções, como postos de gasolina e áreas de lazer.

4. Quanto tempo um imóvel precisa estar vazio? E se o local for herdado?
A partir de um ano vazio, o imóvel entra na lista. Bens de herança também.

5. Meus recursos não são suficientes para dar uma função ao meu imóvel. O que posso fazer?
O terreno pode ser parcelado em lotes. A Prefeitura promete fazer acordos de consórcio imobiliário. Nisso, a administração recebe o terreno e faz todas as obras para loteá-lo. Alguns dos lotes criados ficam com o proprietário, como forma de pagamento, enquanto outros ficam com a Prefeitura.

Notificado

‘É MELHOR PAGAR CONDOMÍNIO DO QUE ADVOGADO’

Proprietário prefere deixar salas fechadas na São João a propor ação para retirar inquilino

Diego Zanchetta

No coração do centro velho paulistano, um edifício de 1972 na Avenida São João, de fachada toda pichada e janelões cobertos de poeira, permanece com cinco andares vazios. Dono de quatro salas que estão fechadas, José Olinto, de 78 anos, agropetuarista e dono de empresas de loteamento, afirmou ao Estado que prefere “pagar o condomínio (de R\$ 526) a ter de gastar dinheiro com advogado para tirar o inquilino” do local.

Morador no Morumbi, na zona sul, Olinto gasta pelo

menos uma hora de carro para ir trabalhar com os dois filhos em um dos andares do prédio localizado no centro. Ele foi um dos proprietários notificados pela Prefeitura para dar função a imóveis ociosos, que entraram na lista do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo. Agora, seu imóvel pode ser desapropriado e virar habitação popular. Das seis salas que tem no prédio, ele usa uma como escritório e outra está alugada. Outras três ficam vazias.

“Isso é política. Já tentaram fazer isso (desapropriação) em 2011 e viram que aqui não era uma Zei (zona de interesse social)”, argumenta o empresá-



José Olinto (de branco) e o filho, João. ‘Isso é política. Já tentaram fazer isso em 2011’

rio, ao lado de seus dois filhos, João Olinto e João de Oliveira. Olinto diz que as salas fechadas têm endereços de empresas da família.

“Muitos funcionários que trabalhavam nessas salas agora estão no campo trabalhan-

do”, diz o filho João Olinto, que tem fazendas em São Luís do Paraitinga, no interior paulista, e em Carbonita, no Vale do Jequitinhonha, em Minas Gerais. “Eu poderia colocar todas essas empresas em uma sala só e alugar as outras. Mas pa-

ra nós não compensa. Não somos do ramo da locação. Prefiro pagar o condomínio. Não compensa a dor de cabeça com o inquilino.”

Uma das salas que está fechada e foi notificada pela Prefeitura era alugada pela família Olin-

to até o fim de 2013 para o restaurante Almanara, que usava o espaço como endereço fiscal e cozinha. Cada andar tem duas salas com 74 metros de frente e 120 metro de fundo. O sétimo e oitavo andares estão ocupados pela Construtora São Luiz.

Segundo funcionários da portaria, “muitas salas do prédio estão vazias há anos”. Uma das salas fechadas e notificadas pela Prefeitura era usada como centro de convenções do Hotel San Raphael, segundo os funcionários. Mas não é o estabelecimento que aluga mais o espaço. O governo municipal informou que qualquer imóvel vazio ou subutilizado está passível de notificação do IPTU progressivo.

Na frente do Mercado. A reportagem também encontrou dois prédios totalmente vazios que foram notificados pela Prefeitura na região central. Um deles, na Avenida Mercúrio, com três andares e nove apartamentos, bem na frente do Mercado Municipal. Ele está desocupado “há mais de 10 anos”, segundo vizinhos.