

JUSTIFICATIVA
PL 0868/2013

Há avaliações de que o ritmo da valorização imobiliária no município de São Paulo consiste de um "bolha especulativa" na qual a valorização não teria lastro em um processo concreto de valorização, mas seria antes uma valorização de natureza especulativa pela escassez acentuada associada a perspectivas de alteração das premissas legais.

Em muitas áreas este último efeito parece ser claro, como na região da Barra Funda e em muitos casos esta valorização extrema dos imóveis não se deu em função de grandes investimentos públicos que tenham alterado de forma significativa a qualidade de vida, condições de acesso a malha viária, ampliação da rede de transporte coletivo de massa ou qualquer outra ação que tenha produzido um aumento do valor real da área.

Estes efeitos são mais sensíveis justamente nos imóveis que tradicionalmente ocupavam os bairros, não em novos empreendimentos que causaram a sobrevalorização, podendo portanto o aumento do valor do IPTU ter forte efeito em termos de política urbana pressionando os proprietários destes imóveis a vender seus imóveis pela alta do IPTU.

Mas a preocupação mais relevante é que as áreas nas quais ocorreram reajustes mais elevados da Planta Genérica de Valores encontra-se exatamente na área de integração metropolitana, o chamado "Arco do Futuro". Nesta região o risco de expulsão das populações mais pobres pressionadas pelo aumento do IPTU torna-se ainda mais séria na medida em que por ser área cuja requalificação e recuperação é considerada prioritária para a administração municipal e, portanto, será alvo de maciço investimento de recursos públicos - os quais foram formulados a partir da composição social e vocações econômicas atuais da área.

A este primeiro efeito de pressão ameaçando transformar o Arco do Futuro em Arco do Tributo é necessário acrescentar a mudança de boa parte das regiões do centro expandido e imediações da Zona Fiscal 2 para a Zona 1. Além desta reclassificação ampliar a faixa de tributação pelo valor venal do terreno ela implica também no aumento do tributo a partir da diferenciação do valor metro quadrado de área construída, o qual passou a variar por zona fiscal. O mesmo raciocínio, ainda que em menor escala deve ser aplicado às áreas que passaram para a zona fiscal 2