

“Isso é o estelionato legalizado”

“A lei do solo criado caracteriza a institucionalização do estelionato porque, quem vende o que não tem é estelionatário. Da mesma maneira, a taxação sobre o lucro imobiliário, além de representar um retrocesso administrativo, vai servir de estímulo à sonegação fiscal mediante a venda de imóveis com valor subfaturado”. Estas críticas foram feitas ontem pelo presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, Luís Alberto Caldas de Oliveira, que não concorda com as novas formas de tributação imobiliária que o prefeito Olavo Setúbal quer aplicar em São Paulo. Ele também considera “estranho” que as propostas de novos impostos que o prefeito apresentou terça-feira, tenham recebido apoio do Ministério do Planejamento. “Parece que há uma predisposição de sufocar São Paulo”, disse.

Caldas de Oliveira ressaltou que a Prefeitura “administra mal a sua carteira de impostos e quer, agora, resolver o problema orçamentário municipal criando novas maneiras de tributação”. Explicou que na cidade de São Paulo há 1.670.000 imóveis (residências, fábricas, escritórios etc) e que o total da área construída no Município é da ordem de 222 milhões de metros quadrados. Isto significa que, em média, cada imóvel tem 133 metros quadrados de área construída.

Acrescentou que a Prefeitura deverá arrecadar, este ano, Cr\$ 3,9 bilhões em impostos prediais, ou Cr\$ 2,3 mil por imóvel, em média. Como o imposto predial médio representa 1% sobre o valor venal do imóvel (a alíquota varia entre 0,66 e 1,20%), Caldas de Oliveira conclui que o valor venal médio dos imóveis existentes na cidade é da ordem de Cr\$ 230 mil ou de Cr\$ 1,7 mil por metro quadrado de área

construída. Ele disse que os imóveis da faixa de 130 metros quadrados de área construída em São Paulo, valem pelo menos Cr\$ 300 mil.

“A Prefeitura, ao invés de criar novas formas absurdas de taxação, poderia resolver o problema orçamentário promovendo a simples reavaliação do valor venal dos imóveis de São Paulo”, disse o representante dos corretores. Ele também é favorável à diferenciação de alíquotas de imposto predial de acordo com a área construída de cada imóvel e em função dos melhoramentos urbanos executados em cada área: “Quem mora na periferia, numa casa modesta, sem água, luz, esgoto e asfalto, deve pagar muito menos imposto do que quem mora numa mansão do Morumbi com todas as benfeitorias à porta”. Caldas de Oliveira explicou que “o prefeito tem toda razão de tentar melhorar a arrecadação do município”. Mas, acrescentou que isto tem que ser feito “de maneira racional”. Para ele, “as atuais propostas de Olavo Setúbal, principalmente o solo criado, são inflacionárias e só servem para tumultuar o mercado imobiliário”.

Brasília ainda busca uma forma

O governo federal não tem uma posição firmada sobre a proposta de transferência da receita dos impostos de Transmissão Causa-Mortis e Transmissão Inter-Vivos, do Estado para os Municípios. Isto porque estuda, no momento, uma forma de compensar os Estados, onde a arrecadação de tais tributos representa 1,5% do total de seus orçamentos.

A informação foi prestada, ontem, pelo ministro do Planejamento, João Paulo dos Reis Velloso, ao mesmo

tempo em que esclarecia “que não se trata, propriamente, da criação de novos tributos, onerando o contribuinte, vez que os dois impostos já são cobrados pelos Estados”.

Outra fonte da Seplan acrescentou que a idéia de usar a contribuição de melhoria na área urbana não representa, também, a criação de um novo tributo, pois ela já é instrumento previsto na Constituição. No caso do solo criado, proposto pelo prefeito Olavo Setúbal, a fonte esclareceu que a idéia geral é aceita “mas não necessariamente da forma proposta pelo prefeito de São Paulo”.

Reis Velloso fez questão de frisar que uma das preocupações fundamentais do governo federal, ao aceitar a proposta do solo criado, é “respeitar as situações atualmente existentes e os direitos de propriedade já adquiridos”.

Na Câmara, o deputado Rui Codo (MDB-SP) foi categoricamente contra a proposta do prefeito de São Paulo Olavo Setúbal, que sugeriu a criação de impostos imobiliários (sobre a valorização, e sobre o solo criado).

O deputado considerou “um absurdo” aumentar o número de impostos da classe média, como propõe o prefeito, mesmo que seja em benefício dos bairros periféricos de São Paulo, onde predomina uma população de baixa renda que não tem condições de pagar impostos. Mesmo porque, frisou o deputado, “atualmente o que se verifica é o empobrecimento cada vez maior da classe média”.

“Portanto, disse Rui Codo, essa classe não pode arcar com responsabilidades do próprio Estado. Para ele, a solução dos problemas urbanos é a descentralização de recursos pela União, e o reforço e autonomia municipal.