

“Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro
de São Paulo”

Relatório Final

Helena Menna Barreto Silva (coordenadora)

Adriano Henrique Rebelo Biava

Letícia Moreira Sígolo

Sumário

| | |
|---|-----------|
| Apresentação | 1 |
| Introdução | 3 |
| | |
| 1 – Os imóveis vazios no centro e sua situação tributária | 11 |
| 1.1 Os edifícios vazios identificados | 11 |
| 1.2 A situação tributária dos edifícios vazios | 21 |
| 1.3 Relações entre situação tributária e observações de campo | 25 |
| 2 – Os tributos imobiliários na área central de São Paulo | 27 |
| 2.1 O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana no Município de São Paulo | 29 |
| 2.2 Benefícios fiscais vinculados à reabilitação da região central | 36 |
| 2.3 As dívidas tributárias | 40 |
| 2.4 O uso das informações tributárias para analisar o uso do solo e acompanhar o desenvolvimento do mercado | 46 |
| 3 - As avaliações dos proprietários e agentes do mercado sobre a vacância e as novas tendências na área central. | 53 |
| 3.1 As entrevistas com proprietários e agentes do processo imobiliário no centro | 53 |
| 3.2 Dados sobre o mercado (residencial e comercial) nos bairros centrais | 64 |
| | |
| Referências bibliográficas | 71 |

Anexos

Tabelas e Quadros:

Anexo 01 – Usos considerados para efeito dos tributos imobiliários

Anexo 02 – Roteiro do Levantamento de Campo (maio/2008)

Anexo 03 – Estrutura da tabulação do levantamento de campo

Anexo 04 – Caracterização física e de utilização dos edifícios identificados

Anexo 05 – Situação tributária dos edifícios identificados

Anexo 06 – Edifícios identificados no Levantamento de Campo (maio/2008) com as maiores dívidas ativas imobiliárias em 2008.

Anexo 07 – IPTU 1999 - Setor Fiscal 006 - Resumo segundo Tipos de Uso

Anexo 08 – IPTU 2002 - Setor Fiscal 006 - Resumo segundo Tipos de Uso

Anexo 09 – Perfil da Dívida nos 7 setores centrais em julho de 2007 (excluindo quadras c/ IPTU = 0)

Anexo 10 – Perfil da Dívida nos 7 setores centrais em julho de 2007 (sem excluir nada)

Mapas:

MAPA 01 – Edifícios vazios identificados no levantamento de campo em maio de 2008

MAPA 02 – Situação dos edifícios da lista do GTAI e edifícios vazios identificados no levantamento de campo

MAPA 03 – Verificação da situação dos edifícios da lista do GTAI

MAPA 04 - Estacionamento localizados em edifícios com térreo e 3 ou mais pavimentos superiores identificados no levantamento de campo

Apresentação

Este relatório corresponde ao Produto Final exigido no contrato assinado pela Dra Helena Menna Barreto Silva (coordenadora), o Prof Dr Adriano Henrique Rebelo Biava e a arquiteta Letícia Moreira Sígolo com o Lincoln Institute of Land Policy para a realização da pesquisa “Property Tax Regime and Vacant Properties in Downtown Sao Paulo, Brazil”.

O presente Relatório procura atender às exigências expressas no contrato e a observações diversas feitas por ocasião do seminário organizado pelo Lincoln Institute em Buenos Aires, no final de setembro de 2008. Neste aspecto, agradeço especialmente as contribuições de Fernanda Furtado, Anna Sant’Anna e Martim Smolka.

Considero importante esclarecer algumas alterações feitas à proposta iniciais, constantes do Contrato.

a) Sobre a definição dos Setores Fiscais para pesquisa e do perímetro para o levantamento de campo - nesse aspecto, após as primeiras análises sobre os dados da SF, foi feita uma adaptação do perímetro de estudo inicialmente proposto (nove setores fiscais) buscando focalizar os setores mais centrais, que correspondem mais precisamente aos objetivos desta pesquisa. Eles incluem a parte da cidade que é considerada “o centro” por grande parte da população e que concentra os edifícios vazios anteriormente cadastrados. Foram excluídos aqueles setores cujas características de ocupação estão ligadas a estratégias econômicas que não serão objeto de análise nesta pesquisa. Assim, a análise sobre a política tributária incidirá sobre sete setores fiscais (001, 002, 003, 005, 006, 007 e 008), que abrangem a totalidade dos distritos da Sé e República, e partes dos distritos do Brás, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista e Liberdade. Ver Mapa na página 13.

Quanto ao levantamento de campo, a definição do perímetro de pesquisa – interior ao conjunto de setores de estudo – foi articulada à definição do tipo de edifícios a levantar (prédios com térreo e 3 ou mais pavimentos), decidindo-se adotar o mesmo perímetro da Operação Urbana Centro que, por um lado, concentrava cerca de 90% dos edifícios anteriormente cadastrados na chamada “lista GTAI”¹ e, por outro lado, abranger as áreas onde são aplicados instrumentos específicos para o centro, que são, além da própria operação urbana, a Lei de Fachadas e os incentivos seletivos.

b) Sobre as entrevistas - conforme previsto no contrato desta pesquisa, nossa equipe deveria fazer entre 25 e 30 entrevistas com proprietários de imóveis vazios no centro. Posteriormente, em comum acordo com o Lincoln, foi decidido entrevistar também proprietários cujos imóveis tivessem sido ocupados recentemente, após um longo período de desocupação. Foi previsto também entrevistar pessoas ligadas ao mercado imobiliário, de modo a captar sua percepção sobre o papel da tributação imobiliária.

Quanto ao primeiro tipo de entrevistas, contávamos especialmente com as informações que pudessem ser obtidas por ocasião do levantamento de campo. O desenvolvimento da pesquisa nos fez mudar um pouco essas orientações em razão das dificuldades de obter informações sobre os proprietários (nome ou endereço), o que nos impossibilitava de entrevistá-los. Por outro lado, mostrou-se relativamente mais fácil identificar e entrevistar agências imobiliárias responsáveis pelos negócios dos proprietários e/ou compradores recentes de imóveis que permaneceram vazios por longos períodos.

¹ Lista organizada pelos movimentos sociais no final dos anos 90 e completada pelo Grupo Técnico de Análises de Imóveis (GTAI) da Secretaria de Habitação (SEHAB) do município, no período 2001/2004.

O texto do Relatório está organizado em quatro partes:

Introdução – Primeiramente são apresentadas as principais "descobertas" ou hipóteses das pesquisas anteriores sobre a vacância de imóveis e sobre o papel dos tributos e incentivos imobiliários no centro de São Paulo. Em seguida, identificadas as principais constatações desta Pesquisa, e feito um rebatimento entre as hipóteses iniciais e o que foi constatado.

Item 1 - Os imóveis vazios no centro e sua situação tributária

Neste item são apresentados e analisados os resultados do levantamento de campo realizado para a identificação dos edifícios vazios na região central. Estes edifícios são localizados, quantificados e qualificados, nos seus aspectos físicos e de utilização, apresentando dados cadastrais e tributários, bem como sobre as dívidas imobiliárias deste estoque vacante.

Item 2 - Os tributos imobiliários na área central de São Paulo

Neste item é apresentada e analisada a política tributária no município de São Paulo e destacadas as especificidades da região central, buscando relacionar as características tributárias dos imóveis da lista obtida no levantamento de campo com o conjunto dos edifícios existentes nesse território.

Item 3 - As avaliações dos proprietários e agentes do mercado sobre a vacância e as novas tendências na área central.

Neste item são apresentadas e analisadas as entrevistas realizadas com os agentes relacionados diretamente com as dinâmicas e a vacância imobiliária na região central, agrupando-as por tipo de segmentos sócio-profissionais e incluindo, eventualmente, opiniões de outras fontes e que ajudem a esclarecer as questões abordadas. Foi também realizado um breve balanço da dinâmica imobiliária da área central no período.

Apresentamos também um conjunto de Anexos constando de 8 tabelas, 2 quadros e 4 Mapas e o Banco de Dados, que contém a lista de todos os edifícios vazios identificados no levantamento de campo, com localização completa, caracterização física e de utilização, dados cadastrais e tributários em 2008 e dados da dívida ativa imobiliária em 2008, a base georreferenciada destas informações e um conjunto de fotos dos edifícios identificados.

Helena Menna Barreto Silva (coordenadora)

São Paulo, fevereiro de 2009

“Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo”

Introdução

A proposta desta Pesquisa foi estudar o comportamento da política de tributação imobiliária para o centro de São Paulo, com o objetivo principal de compreender suas relações com a manutenção de imóveis vazios ou sub-utilizados e avaliar o possível impacto de instrumentos para reduzir a ociosidade desses imóveis. Secundariamente, o objetivo é compreender a relação entre a política tributária e a dinâmica imobiliária na região central.

Este item tem como objetivo recuperar o contexto de conhecimento em que esta Pesquisa foi proposta e desenvolvida e apresentar seus resultados mais significativos, cotejando-os com as hipóteses que estiveram na origem da proposta.

a) Principais "descobertas" ou hipóteses das pesquisas anteriores sobre a vacância de imóveis e sobre o papel dos tributos e incentivos imobiliários no centro de São Paulo

Desde o início dos anos 90, foram realizados diversos estudos sobre a área central do Município de São Paulo, incluindo documentos da prefeitura, estudos acadêmicos e relatórios de consultorias contratadas por atores privados, onde a problemática da vacância de imóveis e sua articulação com a mudança do perfil econômico da região ou com soluções habitacionais têm sido abordadas.

No período 2005/2006, foi desenvolvida a pesquisa “Observatório do Uso do Solo e da gestão fundiária no centro de São Paulo”, que constitui um documento importante para conhecimento dos instrumentos urbanísticos e tributários e das políticas setoriais implementados no centro desde o início dos anos 90.

Partindo de pistas levantadas naquele documento, foi desenvolvida a pesquisa “Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo”, concluída em 2007, que examinou exaustivamente a problemática de transformação de edifícios vazios em habitação social.

Esses dois documentos, elaborados no âmbito do Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – LABHAB, financiados pelo *Lincoln Institute* e coordenados pela Dra. Helena Menna Barreto Silva, constituem as principais referências da presente pesquisa. Para simplificação, usaremos as abreviaturas “Observatório” e “Oportunidades”, respectivamente.

Destacamos abaixo os principais pontos de partida da atual Pesquisa:

a) A questão da vacância de edifícios na área central de São Paulo tem sido aceita como um fato nos diversos estudos existentes, assim como no discurso público e de agentes imobiliários sobre essa região. No entanto, a sua quantificação exata nunca foi feita. O documento mais citado no final dos anos 90 era uma listagem organizada pelos movimentos sociais, a qual foi posteriormente completada com imóveis levantados pela SEHAB como de interesse para programas habitacionais. Houve também levantamentos de “oportunidades imobiliárias” ligadas ao processo de delimitação das *zonas de interesse social* (ZEIS) no Plano Diretor de 2002. De qualquer modo, nem todos os imóveis dessas listas estavam necessariamente vazios.

b) Para os defensores de programas de habitação social no centro, os edifícios vazios (inclusive os de escritórios) têm sido vistos como oportunidade para reforma ou reciclagem destinada à criação de novas unidades residenciais. A pesquisa “Oportunidades” procurou mostrar a viabilidade dessa política. Por outro lado, nos últimos anos, vários prédios de escritórios vazios foram comprados ou alugados por órgãos governamentais e por instituições de diversos tipos. Cresceu também o interesse pela criação de apartamentos para a classe média, a partir da transformação de imóveis residenciais e hotéis, especialmente aqueles com boa qualidade arquitetônica.

No entanto, para outros grupos, a vacância expressa principalmente a inadequação de grande parte desses imóveis a usos mais modernos, sendo aconselhadas medidas que estimulem sua demolição e substituição por edificações modernas. A Operação Urbana Centro (Lei Municipal 12.349/97), criada para incentivar a revalorização da região, contém medidas claramente estimuladoras da demolição de edifícios. A operação “Nova Luz”, criada em 2005 com o objetivo de recuperar a região conhecida como “cracolândia”, promoveu a desapropriação e a demolição de centenas de imóveis, de modo a viabilizar novas construções mais modernas. Há incentivos tributários para novas construções.

c) Tem prevalecido no Município um discurso segundo o qual a isenção de IPTU pode contribuir para a conservação, restauro e utilização dos edifícios tombados, assim como para a atração de investimentos para construção de novos edifícios, em benefício de seus proprietários atuais ou de eventuais compradores. Essa posição esteve na origem da Lei de Fachadas e das leis de incentivo seletivo aprovadas na gestão Marta Suplicy – que não chegou a ser aplicada – e na gestão do prefeito José Serra, neste último caso, restrita ao perímetro da região denominada “Nova Luz”.

No entanto, os balanços feitos sobre a aplicação dos incentivos, assim como as entrevistas com empresários e proprietários em pesquisas anteriores têm demonstrado o baixo interesse por esses instrumentos. Não é impossível que o pequeno interesse ou a dificuldade de aprovação esteja ligado às dificuldades operacionais ou à necessidade de investimentos anteriores para receber o benefício. Mas o principal problema parece ser a falta de interesse dos investidores imobiliários pela região central. No caso da Lei de Fachadas, os maiores interessados e beneficiários foram instituições financeiras, a partir de obras de restauro em edifícios que já estavam sendo conservados por serem utilizados em atividades em que a imagem do estabelecimento é importante. É importante também ressaltar que as vantagens de tipo urbanístico oferecidas pela Operação Urbana Centro também não tiveram os resultados esperados pelos seus defensores até o momento. O que mais interessou foi a possibilidade de comprar potencial construtivo no centro para utilizá-lo em regiões de forte dinâmica imobiliária (sudoeste da cidade)

d) A existência de imóveis com dívidas tributárias importantes na área central e, especialmente em edifícios vazios, foi afirmada (assumida) pela Secretaria de Finanças, no período 2001/2004, quando foram aprovadas as leis de Dação e de Remissão, que facilitariam a obtenção desses imóveis para programas de interesse social. Por outro lado, sabe-se que a execução judicial das dívidas fiscais é extremamente morosa, o que justifica o empenho do município em buscar outras formas de arrecadar. Presume-se que o Programa de Parcelamento Incentivado (PPI), implementado em 2005, teria permitido reduzir muito a dívida de edifícios com dívidas bastante antigas.

e) Os valores venais de edifícios e de terrenos vazios seriam relativamente mais altos na região central – caracterizada por dinâmica construtiva praticamente inexistente – do

que em regiões bastante dinâmicas, com forte presença de empreendimentos imobiliários novos de alto valor, comerciais e residenciais. Os critérios de correção da PGV não teriam considerado adequadamente a desvalorização da região.

b) Principais constatações desta Pesquisa

1. No perímetro da pesquisa, que coincide com o da Operação Urbana Centro, foram encontrados 68 edifícios completamente vazios e 90 edifícios em que apenas os pavimentos térreos estavam ocupados, totalizando 158 edifícios onde os pavimentos superiores não estavam utilizados. A maior parte (48 edifícios) tem entre oito e onze andares, registrando-se apenas 20 edifícios com altura entre 12 e 15 andares e apenas cinco com altura superior a 15 andares. Esses edifícios não estão concentrados, mas se distribuem por 95 quadras, sendo que os maiores percentuais estão no setor 001 (27,8%), setor 006 (25,6%) e setores 005 e 008, cada um com 13% dos edifícios vazios.

À primeira vista, o número de edifícios vazios parece ter diminuído, porque vários imóveis anteriormente indicados como vazios agora apareceram ocupados. Ocorreu de fato, desde o início da década, a compra ou aluguel de vários edifícios presentes em listas antigas, por parte da administração pública estadual e municipal; iniciativas de reabilitação de prédios para uso residencial de classe média; e projetos de habitação social realizados com recursos federais, estaduais e municipais (total de 12 edifícios).

No entanto, dentre os edifícios da tipologia investigada (térreo e 3 ou mais pavimentos superiores), pode-se dizer que a vacância aumentou. Na lista GTAI, eram 99 edifícios totalmente ou parcialmente vazios² dentro do nosso perímetro de levantamento, dos quais hoje restam apenas 43 edifícios com os pavimentos superiores vazios, pois o restante está ocupado. Ora, esta Pesquisa identificou 158 edifícios com os pavimentos superiores vazios, ou seja, 115 não estavam na lista GTAI. Não foi possível obter informações sobre o tempo de vacância.

2. A grande parte dos edifícios identificados (129), tem uma única matrícula, ou seja, não são condominiais. Considerando o uso cadastrado na Secretaria de Finanças, 49,4% (78) são prédios de escritórios (ou consultórios) e 11 são edifícios comerciais. Apenas 10 são prédios de apartamentos mistos, ou seja, podem conter também escritórios ou consultórios. Em seguida vêm edifícios classificados como lojas e os hotéis.

Não obtivemos a lista completa e atualizada dos proprietários privados, mas nota-se que existem proprietários ou grupo de investidores tradicionais com vários imóveis vazios.

Nota-se uma presença importante de prédios públicos. Seriam inadequados esses edifícios para as atividades da administração pública? O problema seria a localização? De qualquer modo, permitir que edifícios permaneçam vazios, por décadas, e continuem imunes, parece uma aberração tributária e um política completamente contraditória ao Estatuto da Cidade.

3. Os pavimentos térreos de 90 edifícios estão sendo utilizados, principalmente por atividades de comércio ou serviços. Parece provável que a renda obtida seja suficiente para as despesas do prédio inteiro e pagar o IPTU, no caso em que não

² Não há precisão nesses dados, mas vários desses edifícios tinham térreos ocupados. Um dos exemplos é o edifício Joaquim Carlos, cujos pavimentos superiores foram adquiridos para o programa PAR.

são devedores. A utilização dos andares superiores só deve valer a pena a partir de um certo percentual, face ao montante das despesas ligadas à sua ocupação: elevadores, limpeza, segurança, eletricidade, etc.

Segundo as entrevistas realizadas³, a demanda por aluguel de pavimentos térreos para comércio e estacionamentos está muito aquecida nos últimos anos. As entrevistas também confirmam que o valor de aluguel dos térreos é muito superior ao dos pavimentos superiores.

Embora o aluguel de estacionamentos tenha sido considerado dos mais vantajosos para o proprietário, esse uso não é significativo nos térreos dos edifícios vazios, pelo menos no tipo de edifícios que pesquisamos (térreo e 3 ou mais pavimentos). No entanto, quando edifícios desse tipo estavam com os pavimentos superiores ocupados, foram encontrados muitos estacionamentos nos térreos. Pelo que foi observado, os estacionamentos têm ocupado principalmente construções térreas ou terrenos não edificadas.

4. Há poucos imóveis de uso residencial entre os identificados como vazios. Apenas seis edifícios (cinco em condomínio e um de matrícula única) são estritamente residenciais; outros 20 são mistos, podendo conter o uso escritório ou consultório, sem que se saiba a percentagem de cada uso.

A baixa taxa de vacância de edifícios residenciais parece estar ligada ao grande percentual de locatários na área central⁴ e ao crescimento recente do mercado de locação, atraindo novos tipos de locatários. Esta dinâmica foi ressaltada pelos entrevistados das administradoras de imóveis.

O fato de não haver muitos edifícios de uso residencial vazios pode estar ligado também à predominância de edifícios onde a propriedade é condominial, o que permite que as unidades sejam vendidas individualmente. Pelo que constamos no Cadastro Fiscal, atualmente há poucos *prédios de apartamento* (uso 21) com matrícula única⁵ (apenas 51 edifícios, nos 7 setores estudados nesta Pesquisa).

De qualquer modo, a pequena vacância de edifícios residenciais parece contraditória com o grande percentual de domicílios vazios encontrado pelo IBGE em 2000. Onde estão eles? É provável que muitos edifícios residenciais estejam com baixas taxas de ocupação – por moradores proprietários ou locatários - fato que ocasiona dificuldades adicionais para fazer face às despesas condominiais, especialmente em edifícios que necessitam elevadores.

5. Entre os prédios de escritórios, os de matrícula única são a maioria dos vazios. Mas foram também encontrados vazios seis prédios de escritórios em condomínio. Somados, são 76 edifícios.

Alguns especialistas acham que os edifícios do centro, construídos entre os anos 40 e 60, tornaram-se inadequados para as atividades empresariais mais modernas, que necessitam de grandes áreas. Eles não têm plantas flexíveis, ar

³ Agências imobiliárias e setor de patrimônio da Santa Casa de Misericórdia.

⁴ O Censo do IBGE de 2000 indica que o percentual de locatários nos bairros centrais é cerca do dobro da média do município.

⁵ No Draft problematizamos a questão do IPTU nos prédios de apartamentos com matrícula única. Mas as informações de SF mostraram que o número de edifícios de uso residencial entre os vazios era pequeno e que, entre esses, os de propriedade única eram minoria.

condicionado central, vagas de garagem, etc. Desse modo não haveria demanda para compra nem aluguel de todo o edifício.

A solução de alugar salas ou conjuntos individuais seria óbvia, pois há bastante demanda para isso. No entanto, alguns proprietários consideram que isto representa custos administrativos muito grandes. Por esse motivo, preferem esperar até encontrar locatários para áreas maiores, ainda que o valor por metro quadrado tenha que ser reduzido.

Nesta lógica, o problema deveria ser menor nos edifícios formados por escritórios condomínio. No entanto, alguns entrevistados manifestaram a opinião de que os problemas de gestão neste tipo de edifício são muito difíceis de administrar.

6. O número de hotéis assim cadastrados por SF (uso 80) não é expressivo na lista de vazios. Mas no levantamento de campo foram encontrados antigos hotéis vazios que estão cadastrados no uso 84 (usos especiais). Assim, teríamos 11 hotéis entre os edifícios vazios. De qualquer modo, as entrevistas permitiram saber que muitos outros hotéis estão passando por muitas dificuldades, e tendem a ficarem vazios. Vários hotéis de prestígio fecharam recentemente (Hilton, Othon). Dos menores, sobrevivem apenas os que são comprados por cadeias hoteleiras.

Empreendedores imobiliários atuantes no Centro, nas entrevistas realizadas, destacaram o elevado número de hotéis desativados que lhes são ofertados, e também a sua intenção de mudança de uso para residencial. A pesquisa "Oportunidades" já havia apontado o interesse desses imóveis para a produção de unidades populares, em razão do menor custo de adaptação.

7. Quanto à inscrição na "dívida ativa" do município, constatou-se que 66 edifícios de matrícula única, ou seja, pouco mais da metade, constam da lista de devedores. Destes, 45 têm dívidas superiores a R\$ 50 mil e 12 têm dívidas superiores a R\$ 500 mil. Entre os 26 edifícios em condomínio, sabemos que 14 não têm nenhuma dívida. Os outros 12 têm algumas dívidas (foi impossível totalizar) e para 3 edifícios não conseguimos obter nenhuma informação sobre dívidas.

Com essa informação pareceria difícil afirmar que haja uma relação direta entre vacância e dívida. E chegamos a considerar que essa relação não existia... Mas as informações obtidas mais recentemente (e que precisam ser mais exploradas) parecem indicar o contrário, ou seja, que as dívidas – ao menos na área central – estão concentradas nos edifícios vazios.

No caso dos *prédios de escritórios*, o total da dívida dos vazios é de R\$ 11,9 milhões (32 edifícios), ou seja, uma dívida média de R\$ 370,4 mil. A dívida total do mesmo tipo de prédio em todos os 7 Setores Fiscais chega a R\$ 39,3 milhões (292 edifícios), ou seja, dívida média de R\$ 134,6 mil. Com relação ao montante devido pelo conjunto dos edifícios vazios, a dívida dos 32 prédios de escritórios equivale a 61% do valor.

De qualquer modo, quando se analisa o perfil geral dos devedores no conjunto dos sete setores fiscais, os hotéis aparecem como o segmento que concentra o maior número de devedores (cerca de 44% dos contribuintes desse uso).

8. O Plano de Parcelamento Incentivado (PPI), implementado a partir de 2005 permitiu acordos entre devedores e a Prefeitura para parcelar as dívidas existentes, anistando multas e juros. Além de prejudicar uma análise sobre a relação entre dívidas e vacância, o PPI praticamente anulou a possibilidade de aplicação dos instrumentos legais previstos para facilitar a aquisição de edifícios com dívidas (leis de Dação em Pagamento e Remissão da Dívida).

Como ocorre com outros mecanismos tributários, essa anistia, embora tenha permitido um importante volume de arrecadação (cerca de R\$ 1,5 bilhões em todo o município) teve um efeito urbanístico "perverso".

9. Os parâmetros legais do IPTU são similares no centro, assim como no resto da cidade. Todavia, diferem entre as regiões da cidade os contextos em que se aplicam os dispositivos tributários.

As análises relativas ao centro da cidade, talvez, exijam um tratamento específico, uma vez que se trata de região de urbanização antiga, já plenamente dotada de infra-estrutura básica, com provável concentração relativamente maior de imóveis beneficiados por imunidade e/ou isenções, além de apresentar elevada idade média das construções, o que representa elevados índices de redução do valor venal da construção, decorrência do mecanismo da "obsolescência".

A tributação, assim, não é específica para a região central nos aspectos de alíquotas e critérios para avaliação fiscal, revisão ou atualização.

Pode-se dizer que alguns fatores contribuem mais significativamente para reduzir o valor do tributo no centro da cidade: maior imunidade e isenções e acentuada obsolescência da área construída. Nestas circunstâncias, pode-se aventar uma hipótese, segundo a qual, o imposto não chega a "pesar" como elemento que poderia forçar a ocupação ou venda.

Além disso, supõe-se que, ainda que implantado qualquer esquema de progressividade no IPTU, pouco efeito teria na decisão dos proprietários sobre o imóvel, quando comparado a outros fatores que intervêm nas decisões quanto ao aproveitamento do imóvel.

Em conseqüência do acima exposto, é de se presumir também que a concessão de benefícios fiscais (isenções, em particular) não influi significativamente. Isso acontece porque, se comparado aos montantes envolvidos nas decisões no setor imobiliário, o imposto tem valor muito baixo. Isenções só seriam aproveitadas por imóveis de alto valor e que já são usados, ainda que o valor do benefício continue a ser desprezível.

Em conclusão, é de se esperar que, aos níveis normais, a carga anual não tem peso para coibir vacância e, mesmo o progressivo tenderia a ter impacto nulo.

ENFIM

Nossas hipóteses iniciais se confirmaram parcialmente.

A hipótese principal é válida: existe uma forte relação entre a política tributária e a vacância. A vacância é de fato estimulada pela falta de aplicação de instrumentos de restrição à propriedade sub-utilizada e pela tolerância face às dívidas, quando elas existem.

No entanto, algumas questões foram formuladas de início no pressuposto (com base em declarações e estudos esparsos sobre a PGV) de que o IPTU no centro era relativamente alto.

Isso não se confirmou ou não foi colocado como um problema pelos entrevistados. Não é improvável que o fato de entrevistar poucos proprietários tenha prejudicado a questão. Por outro lado, uma das surpresas da pesquisa foi o peso das imunidades, isenções e do fator de obsolescência. Empresários confirmaram que o valor do IPTU é baixo ao subestimarem o interesse pelas isenções que estão sendo oferecidas.

- Não se confirmou a hipótese de que os valores estariam dificultando o pagamento do IPTU para imóveis desvalorizados (para os quais não existiria demanda). De fato, não obtivemos resposta objetiva para isso. Por outro lado, os setores que mais devem são os hotéis, que têm também dificuldades para pagar outras despesas, mas não manifestaram contrariedade específica face aos valores do IPTU.
- É certo que a não cobrança das dívidas e a expectativa de anistias estimulam o não pagamento, o que parece ocorrer, segundo entrevistados e funcionários da Prefeitura, é que os vendedores tendem a deixar as dívidas para resolver no momento da venda.
- Nos contextos de expectativa de valorização e impunidade, existiria um estímulo à manutenção dos vazios. Isso não se confirmou. A expectativa de valorização pode estar atuando como inibidor das vendas, mas - quando encontra demanda - o proprietário aluga seu imóvel.
- Também não encontramos confirmação para a hipótese de que os valores altos de IPTU (ponto de partida equivocado), determinando valores altos de ITBI, poderiam gerar dificuldades para compradores e empreendedores. Ao contrário, quando há interesse dos empreendedores, isto não foi apontado como problema.
- Consideramos que SIM, a situação atual de gestão da cobrança do IPTU dificulta a aplicação dos instrumentos ligados à "função social da propriedade" (que, aliás, não estão ainda regulamentados no município) e a punição da sub-utilização. Além da questão do "peso" do imposto abordada anteriormente, as dificuldades para cobrança judicial das dívidas e as anistias provocam uma sensação de impunidade no contribuinte. Por outro lado, mostram também um total descolamento dos legisladores em relação aos objetivos do Estatuto da Cidade. Para além do caso dos edifícios vazios (que nem todos aceitam como sub-utilizados), a presença de terrenos inteiramente vazios no centro da cidade, entre os quais o percentual tanto de devedores não punidos como de imunes é expressiva, ilustra essa dificuldade.

A hipótese relacionada ao custo da ociosidade para os proprietários se articula com as questões anteriores e com a ressalva feita acima quanto ao peso do IPTU e tolerância quanto ao não pagamento. Nesse caso é importante separar os edifícios que estão com os térreos utilizados por comércio ou estacionamentos, pois é mais que provável que a renda obtida com estas atividades seja suficiente para cobrir as despesas do edifício inteiro.

Quanto aos inteiramente vazios, foram encontrados muitos casos em que o edifício está totalmente fechado, ou seja, não há despesas com funcionários ou serviços de segurança; pode-se supor que - se os contratos com concessionárias não foram

suspensos – o valor dessas contas é mínimo. Provavelmente o maior problema de custo é o dos edifícios com baixíssimo nível de ocupação nos pavimentos superiores, especialmente aqueles condominiais. Neste caso, há despesas permanentes necessárias, como os elevadores, limpeza, energia, água, etc.

O resultado das entrevistas permite apontar para a vacância não como uma decisão especulativa do proprietário, mas como escassez de demanda pelo edifício (aluguel ou compra), ligada ao contexto urbano, ausência ou inadequação de linhas de financiamento para recuperar os imóveis, etc. Não são desprezíveis também as dificuldades de vender os imóveis que estão ligadas a problemas de espólios ou documentação imperfeita. Desse modo, a questão levantada por Silvia Schor (SCHOR, 2006) sobre o custo representado pela ociosidade, comparando com a possível aplicação do valor do prédio no mercado financeiro, passa também por esta explicação.

No entanto, em muitos casos, a vacância está ligada à falta de recursos ou de interesse dos proprietários atuais para executarem obras ou transformações no uso que permitiriam a (re)utilização dos edifícios vazios.

Parece evidente que, se o custo da ociosidade fosse mais alto, a decisão pela venda ou mesmo doação seria mais rápida. Cabe então ao poder público implementar medidas que inibam a ociosidade – que permite a presença de estruturas edificadas inúteis, consumindo espaços e serviços urbanos nas áreas de maior acessibilidade - e facilitem a recuperação desses edifícios para sua "função social". Os instrumentos previstos no artigo 182 da Constituição constituem a base legal para essa atuação.

Seria também o caso de rever situações de imunidade e isenções, autorizadas por instrumentos tradicionais ou especialmente implementados para o centro de São Paulo. Talvez a cidade esteja abrindo mão de receitas importantes e que não são determinantes para as decisões de investimento privado na região.

Continua também pertinente a idéia de que é preciso combinar a repressão à vacância com medidas (instrumentos, recursos) para que o proprietário mesmo possa dar o uso adequado ou facilitar sua transferência (leis de Doação, Remissão, desapropriação, preempção, etc) a agentes interessados na sua utilização (para uso residencial, econômico ou coletivo).

(Quanto ao custo social)... As tendências atuais de expansão da cidade por empreendimentos de classes altas e médias, paralelamente ao adensamento exagerado de assentamentos populares, muitas vezes em áreas de risco ambiental, não deixam dúvidas quanto ao custo público e social do atual modelo de crescimento urbano. Assim, definir políticas que favoreçam a utilização do estoque construído sub-utilizado e o repovoamento da área central, é certamente essencial para a redução desses custos.

São Paulo, fevereiro de 2009.

1 – Os imóveis vazios no centro e sua situação tributária

Neste capítulo apresenta-se o resultado do levantamento de campo realizado para identificar edifícios vazios no centro de São Paulo e busca-se caracterizar esses edifícios quanto aos seus atributos físicos e sua situação tributária, incluindo a forma como são tributados (prédios "inteiros" ou unidades residenciais e comerciais individualizadas) e existência de dívidas relativas ao imposto imobiliário.

No item 1.1 apresentaremos a metodologia e os resultados obtidos no levantamento de campo, do qual resultou uma lista com 158 edifícios; no item 1.2 mostraremos o resultado do processamento dos dados obtidos junto à Secretaria de Finanças e à Secretaria de Negócios Jurídicos sobre a lista de imóveis levantados; no item 1.3, fazemos algumas reflexões sobre a relação entre a situação de vacância desses edifícios e a forma como são tributados.

1.1 Os edifícios vazios identificados

a) O levantamento de campo

- Objetivos

O principal objetivo do levantamento de campo foi a identificação e caracterização dos edifícios vazios na região central de São Paulo. Foi considerado importante aproveitar a oportunidade para fazer a checagem do cadastro organizado por técnicos da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo (SEHAB/PMSP) no período 2001-2004, a partir de listagem fornecida pelos movimentos de moradia, ofertas de proprietários e de levantamentos feitos pelo GTAI (Grupo Técnico de Análise de Imóveis). Este cadastro foi denominado “lista GTAI”.

Secundariamente, o levantamento teve como objetivo identificar os estacionamentos localizados nos pavimentos térreos dos edifícios. Como se sabe, os estacionamentos comerciais, especialmente quando transformam o uso de imóveis, constitui uma questão importante na cidade, especialmente no centro⁶.

- A definição do tipo de edifício vazio a ser identificado

O levantamento dos terrenos vazios foi descartado desde o início, primeiramente por serem escassos e, em seguida, porque as lógicas de utilização e condições de sua absorção pelo mercado imobiliário são diferentes das dos imóveis edificados⁷.

Descartamos também as edificações térreas e os sobrados, tanto por apresentarem grande índice de ocupação na área central (comércio, cortiços e estacionamentos) como por serem passíveis de transformações ou demolição com muita facilidade, inclusive por falta de controle público.

Descartamos também as edificações industriais, ainda presentes em certas partes da região central, pois sua utilização também obedece à outra lógica. A tendência é que

⁶ Os dados de SF e SEMPLA trabalhados nas pesquisas anteriores mostram que a área de terrenos ocupada por estacionamentos nos comerciais (códigos 60) distritos da Sé e República cresceu mais de 120% entre 1991 e 2004.

⁷ Segundo a pesquisa "Observatório", a área de terrenos vazios na Sé e República passou de 165 mil m² em 1991 a 77,1 mil m² em 2004.

venham a ser demolidas para receber novas construções, embora a transformação tenha limites ligados à problemática ambiental (presença de resíduos químicos) ou cultural (tombamento) (SILVA, 2007). Neste último aspecto, encontramos alguns casos de utilização dos espaços para centros culturais, de lazer e de culto.

A pesquisa está voltada para edifícios de uso comercial (inclusive hotéis), residencial ou misto, de certo porte, a partir da constatação da existência de um parque construtivo já consolidado cujas construções são, em sua maioria, anteriores à década de 70 e das informações correntes sobre a presença de grandes estruturas não utilizadas, inclusive por conta de sua inadequação aos usos de escritório ou residências. Consideramos também os estudos anteriores sobre as possibilidades e limites de sua utilização ou reciclagem para usos residenciais (SILVA, 2007), assim como as observações de especialistas do mercado envolvendo as diferenças entre as dinâmicas de ocupação dos pavimentos térreos e dos pavimentos superiores.

Em um primeiro momento, pensamos em levantar os edifícios com térreo e mais dois pavimentos e preparamos o pré-teste do levantamento com esse objetivo. Nesse pré-teste, realizado em 29 de fevereiro de 2008, em dois perímetros diferentes⁸, pudemos observar que a grande maioria das edificações tinha seus térreos ocupados pelo uso comercial. Quando eram edificações mais altas, em grande medida, os dois primeiros pavimentos superiores eram utilizados por atividades de suporte ao uso comercial instalado no térreo, seja por sobrelojas, seja por depósitos. Desse modo, vimos que a utilização de 1 ou 2 pavimentos superiores como depósito ou outras atividades de apoio ao comércio era usual.

Assim, decidimos concentrar o levantamento nos edifícios com térreo e 3 ou mais pavimentos superiores. Entendemos que esse tipo de edificação, no caso do centro de São Paulo, tem características que permitem a utilização independente dos pavimentos superiores em relação ao térreo. Por outro lado, esse tipo de edifícios não pode ser facilmente demolido e substituído. No caso de permanecer ocioso, é mais fácil buscar entender o porquê da sua ociosidade.

Considerando que, pela observação visual, a grande maioria dos edifícios aparentemente vazios tinha seus térreos utilizados, nossa atenção voltou-se para busca da vacância nos pavimentos superiores. Assim, deveriam ser buscados os edifícios que, embora com térreos utilizados por algum tipo de atividade, tivessem os pavimentos superiores completamente vazios ou quase vazios (desocupação superior a 75%). No nosso entender, era importante levantar esses "quase vazios" porque a lógica dessa desocupação também deveria ser investigada, podendo ser semelhante à da desocupação total.

Essa tipologia também permitiria uma análise mais pertinente sobre as eventuais relações entre a política de tributos imobiliários e a vacância imobiliária no centro de São Paulo, especialmente para a investigação dos motivos que determinam o comportamento de seus proprietários.

⁸O percurso do primeiro perímetro foi no setor 001, chamado pelos urbanistas de "triângulo" ou "centro antigo" (distrito da Sé); o do segundo perímetro foi no setor 006, distrito da República.

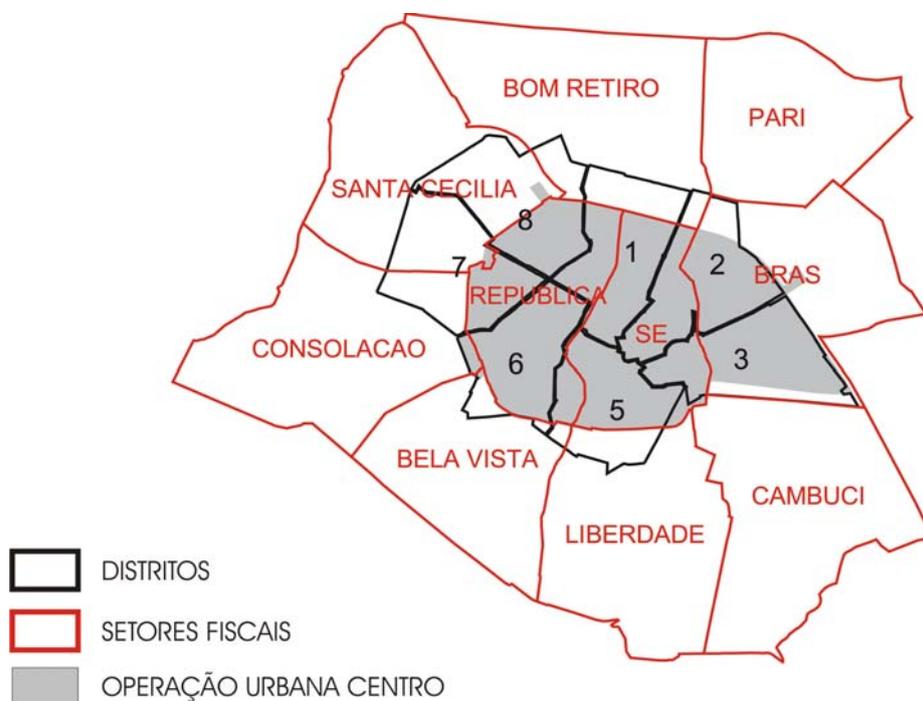
- A definição do perímetro de levantamento

A escolha do perímetro de levantamento no interior da região central da cidade⁹ considerou principalmente a concentração da tipologia investigada e a incidência de instrumentos de incentivos fiscais específicos. Antes disso, foi considerada a delimitação simbólica do Centro, a concentração das atividades administrativas e financeiras, assim como a localização dos investimentos voltados para reabilitação da região central.

Inicialmente, tínhamos previsto definir “eixos”, ou seja, um conjunto de vias a serem percorridas, compreendidas em 10 setores fiscais, abrangendo os distritos Sé, República, Bom Retiro, Brás e Pari. De qualquer modo, verificamos que os setores 17, 18 e 19 apresentam verticalização bastante rarefeita, (incluindo alguns grandes edifícios recentes) e grande incidência do uso industrial (indústrias e galpões). Posteriormente, optamos por reduzir o perímetro e percorrer todas as vias compreendidas no mesmo.

Isso corresponderia melhor à concentração observada através de fotos aéreas - *Google Earth* - e consultas a levantamentos de campo realizados anteriormente. Permitiria também otimizar os meios materiais para a pesquisa, assim como o tempo dos pesquisadores. Em função destes critérios, optamos pela área compreendida pela Operação Urbana Centro como nosso perímetro de levantamento.

Mapa 1 – Distritos e Setores compreendidos no perímetro da Pesquisa e Perímetro da Operação Urbana Centro.



⁹ Na pesquisa “Observatório” (2006) o perímetro de análise compreendia 13 distritos; na pesquisa “Oportunidades” (2007) esse perímetro abrangia 11 distritos.

A Operação Urbana Centro (LM 12.349/97) tem uma área de 662,9 hectares e abrange a totalidade dos distritos Sé e República, parte do Brás e pequenos trechos do Bom Retiro (2 quadras) e Consolação (4 quadras). Os setores fiscais compreendidos nesse perímetro são os 001, 002, 003, 005, 006, 007 e 008. Destes, apenas o setor 002 está totalmente no perímetro. Os setores 001, 003, 005 e 006 têm mais de 75% de seu território abrangido.

Os setores 007 e 008, menos da metade. No entanto, as análises envolvendo dados do cadastro fiscal serão possíveis, pois a informação disponibilizada pela Secretaria de Finanças foi agregada por quadra fiscal.

Nesse perímetro, além das vantagens extrafiscais da própria operação urbana, é aplicada a Lei de Fachadas (LM 12.350/97) – que prevê isenção de IPTU por 10 anos a pessoas físicas ou jurídicas que promoverem a recuperação externa e a conservação de imóvel –, a Lei de Incentivos Seletivos da Nova Luz (LM 14.096/04) – que prevê incentivos fiscais no IPTU, ITBI-IV e ISS por até 5 anos a investidores específicos na área. Existem também áreas delimitadas como ZEIS 3 ("Observatório" - 2006).

O perímetro escolhido corresponde também à concentração dos edifícios reabilitados para habitação de interesse social, pelo governo federal (PAR/CAIXA) como pelo governo estadual (CDHU) e municipal (COHAB - Locação Social). Dos 12 edifícios reabilitados para HIS, 10 localizam-se dentro do perímetro da Operação Urbana Centro. Entre os imóveis da "lista GTAI", quase 90% estão no perímetro definido.

- Preparação e realização do levantamento de campo

Inicialmente foram definidas as questões que deveriam ser respondidas a partir do levantamento de campo e discutida a forma de obtê-las, considerando a observação e a consulta a pessoas que pudessem dar informações sobre o edifício identificado. Deveriam ser fichados aqueles imóveis que aos olhos do pesquisador (e, quando possível, confirmado por pessoa do próprio edifício ou vizinho) estavam com os pavimentos superiores quase vazios (com mais de 75% da sua área construída vazia) ou inteiramente vazios.

Para a realização do levantamento foram selecionados e capacitados 4 estudantes de arquitetura e urbanismo da Universidade de São Paulo, que também participaram ativamente da elaboração dos materiais para o levantamento.

Para organizar o trabalho de campo, foram definidos 12 perímetros de levantamento (PP), nos quais buscamos agrupar contextos urbanos semelhantes e excluir a travessia de grandes vias, linhas férreas, viadutos, etc., deixando-os como limite de perímetros para facilitar os percursos, que foram realizados a pé. Em campo, os pesquisadores utilizaram os seguintes materiais: (1) ficha de levantamento, (2) mapa GEGRAM para as quadras a vistoriar¹⁰, (3) lista dos imóveis GTAI no perímetro e (4) máquina fotográfica.

A ficha foi dividida em dois blocos, de acordo com a origem das informações obtidas: um bloco visava anotar o resultado da observação do pesquisador (de origem visual) e o outro, o resultado de consultas a pessoas no local, podendo ser: porteiro, zelador, comerciante e outros. Para o preenchimento da ficha foi estruturado um roteiro (ver no

¹⁰ Base cartográfica elaborada nos anos 70, com a demarcação das quadras e lotes do município de São Paulo.

Anexo 02), pois, dependendo da pessoa consultada no local, a seqüência de perguntas era distinta.

Em cada perímetro, os pesquisadores, em duplas, percorreram todas as ruas e preencheram fichas para cada edifício cujos pavimentos superiores estavam vazios ou quase vazios, encontrados dentro da tipologia investigada.

No mapa GEGRAM, era marcado o lote referente ao imóvel fichado, assim como os estacionamentos encontrados na mesma tipologia (térreo e 3 ou mais pavimentos superiores) e edifícios-garagem. Na lista da GTAI, marcavam a condição de ocupação atual (ocupado/vazio) e o uso do imóvel.

O levantamento foi realizado durante os dias úteis nos períodos da manhã e da tarde. Teve duração de 6 semanas, entre os meses de abril e maio de 2008. Foram fichados **158 imóveis**, sendo que 150 foram fotografados.

O resultado do levantamento dos imóveis vazios ou quase vazios na tipologia "térreo e 3 ou mais pavimentos" foi tabulado em planilha EXCEL, de modo a permitir diversos tipos de análise. Ver no Anexo 03, a estrutura da planilha utilizada na tabulação.

| FICHA_LEVANTAMENTO DE CAMPO | | | |
|--|--|--|---|
| NOME | | Edifício | tipo de uso |
| ENDEREÇO | | Rua/Av/Pç | N S Q L |
| ANDARES SUPERIORES | | ACESSOS (S) | CONSERVAÇÃO |
| <input type="checkbox"/> vazio | <input type="checkbox"/> quase vazio | <input type="checkbox"/> 1. portaria funcionando | <input type="checkbox"/> bom estado |
| <input type="checkbox"/> "ocupação" | <input type="checkbox"/> 2. porta fechada | <input type="checkbox"/> fachada deteriorada | <input type="checkbox"/> degradação acentuada |
| <input type="checkbox"/> Número de pavimentos | <input type="checkbox"/> 3. sem acesso externo | <input type="checkbox"/> em obras | <input type="checkbox"/> estacionamento |
| | <input type="checkbox"/> 4. acesso murado | <input type="checkbox"/> depósito | <input type="checkbox"/> vazios |
| | <input type="checkbox"/> 5. acesso interdito | <input type="checkbox"/> outros usos | <input type="checkbox"/> comércio/serviços |
| QUESTÕES AO PORTEIRO () ou ZELADOR () ou COMÉRCIO () | | | |
| OCUPAÇÃO superiores | | TEMPO Superiores | TEMPO tér. vaz. ou estac. |
| <input type="checkbox"/> vazio | <input type="checkbox"/> quase vazio | <input type="checkbox"/> menos de 1 ano | <input type="checkbox"/> menos de 1 ano |
| <input type="checkbox"/> proprietário unico | <input type="checkbox"/> varios | <input type="checkbox"/> entre 1 e 5 anos | <input type="checkbox"/> entre 1 e 5 anos |
| <input type="checkbox"/> não sabe | <input type="checkbox"/> não sabe | <input type="checkbox"/> entre 5 a 10 anos | <input type="checkbox"/> entre 5 a 10 anos |
| | | <input type="checkbox"/> mais de 10 anos | <input type="checkbox"/> mais de 10 anos |
| | | <input type="checkbox"/> não sabe | <input type="checkbox"/> não sabe |
| QUESTÕES AO COMÉRCIO/térreo | | | |
| O prédio inteiro pertence à loja? | | | |
| <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não sabe | | | |
| <input type="checkbox"/> próp. <input type="checkbox"/> alug <input type="checkbox"/> não sabe | | | |
| Quantos andares são utilizados? | | | |
| <input type="checkbox"/> todos <input type="checkbox"/> Qt <input type="checkbox"/> não sabe | | | |
| Há unidades para alugar/vender? | | PRESENÇA DE ANUNCIOS | |
| <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> n/ sabe | <input type="checkbox"/> venda | | <input type="text"/> |
| O prédio está à venda ? | <input type="checkbox"/> aluguel | | <input type="text"/> |
| <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> n/ sabe | Contato(s) de proprietário(s) | | |

b) Resultados do levantamento de campo

- Localização e características observadas pelos pesquisadores

O número de edifícios vazios ou quase vazios mostrou-se menor que o esperado. A concentração maior está nos setores 001 e 006, onde a presença de edifícios de escritório (em condomínio ou não) é muito importante (ver Mapa Anexo 01).

Tabela 1.1 - Localização dos edifícios vazios ou quase vazios identificados no levantamento de campo

| Setores Fiscais | Quantidade de edifícios | Quantidade de quadras | Relação das quadras |
|------------------------|-------------------------|-----------------------|---|
| Setor 001 | 44 | 23 | 019; 021; 026; 030; 039; 040; 044; 045; 053; 055; 058; 061; 062; 063; 067; 072; 073; 075; 080; 081; 083; 084; 086 |
| Setor 002 | 17 | 13 | 028; 032; 034; 035; 040; 044; 045; 061; 066; 068; 073; 085; 089 |
| Setor 003 | 9 | 6 | 003; 006; 007; 014; 019; 056 |
| Setor 005 | 21 | 17 | 002; 004; 007; 011; 012; 013; 014; 017; 020; 022; 023; 024; 033; 034; 052; 076; 077 |
| Setor 006 | 41 | 19 | 001; 007; 008; 009; 010; 012; 013; 017; 020; 023; 024; 025; 027; 032; 036; 048; 050; 053; 056 |
| Setor 007 | 4 | 3 | 063; 068; 075 |
| Setor 008 | 20 | 12 | 057; 059; 068; 071; 072; 074; 077; 082; 086; 091; 093; 094 |
| Setor 010 (*) | 2 | 2 | 027; 035 |
| Total 7 setores | 158 | 95 | |

fonte: levantamento de campo (maio/2008)

(*) Parte deste setor, localizado na franja da OUCentro, foi acrescentado ao perímetro do levantamento por semelhanças tipológicas e de utilização.

Na tabela 1.2, podemos ver que existem poucos edifícios com mais de 15 andares vazios. A grande maioria (84,2%) corresponde a edifícios com menos de 12 pavimentos.

Apenas 68 edifícios (43%) estão vazios nos térreos e pavimentos superiores. Mostra-se muita ocupação dos pavimentos térreos por comércio e serviços (49,4%). Há menos estacionamento nos térreos que o esperado entre os que estão vazios nos pavimentos superiores (5,1%).

Tabela 1.2 - Situação de ocupação dos térreos conforme número de pavimentos superiores

| Situação | Faixas de número de pavimentos | | | | | Quantidade de edifícios | % |
|--|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------------------|---------------|
| | 3 ou 4 | 5 a 7 | 8 a 11 | 12 a 15 | + de 15 | | |
| Comércio ou serviço funcionando | 14 | 26 | 24 | 13 | 1 | 78 | 49,4% |
| Vazios | 28 | 13 | 18 | 7 | 2 | 68 | 43,0% |
| Estacionamento funcionando | 2 | 0 | 4 | 0 | 2 | 8 | 5,1% |
| Estacionamento e comércio ou serviço funcionando | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 | 1,3% |
| Instituição funcionando | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0,6% |
| Outros usos | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0,6% |
| Total dos edifícios | 45 | 40 | 48 | 20 | 5 | 158 | 100,0% |
| | 28,5% | 25,3% | 30,4% | 12,7% | 3,2% | 100,0% | |

fonte: levantamento de campo (maio/2008)

Dos 17 imóveis constantes da pesquisa “Oportunidades e Limites para a produção de HIS no Centro de São Paulo” como “não viabilizados para HIS”, dez foram fichados no

âmbito do levantamento de campo, ou seja, permaneciam vazios¹¹. Isso mostra que a viabilidade para o aproveitamento de grande parte desses imóveis foi conseguida em outros usos ou para faixas de renda superiores à de interesse social, em empreendimentos privados.

Segundo a observação dos pesquisadores, dos 158 edifícios identificados no levantamento de campo 77% seriam escritórios (total de 121); 24 seriam residenciais, 9 hotéis e 4 teriam uso misto (escritório e residência) (ver Anexo 04).

- Informações sobre os edifícios obtidas no local

Notou-se uma grande resistência e desconfiança por parte dos porteiros, zeladores e comerciantes contatados em nos fornecer informações sobre o imóvel. Este comportamento se apresentou de forma mais acentuada na região do Projeto Nova Luz, segundo nos relatou um dos estagiários do levantamento.

Tabela 1.3 - Origem das informações conforme condição de acesso ao edifício

| Pessoa que informou | Portaria funcionando | Porta fechada | Acesso murado ou interdito | Sem acesso externo | Total das situações |
|------------------------|----------------------|---------------|----------------------------|--------------------|---------------------|
| Porteiro | 31 | 0 | 0 | 0 | 31 |
| Zelador | 3 | 5 | 0 | 0 | 8 |
| Comerciante do prédio | 4 | 23 | 1 | 4 | 32 |
| Outros | 1 | 3 | 3 | 1 | 8 |
| Ninguém | 3 | 64 | 9 | 3 | 79 |
| Todas as formas | 42 | 95 | 13 | 8 | 158 |

fonte: levantamento de campo (maio/2008)

Dos 158 imóveis fichados, conseguimos informações através de consulta no local para exatamente a metade (79 edifícios). A informação foi dada por 8 zeladores, 31 porteiros, 32 comerciantes e 8 pessoas diversas (outros). Para a outra metade dos edifícios não se conseguiu nenhum contato. A tabela 1.4, sobre o tempo “estimado” de vacância¹², ilustra essa dificuldade.

Tabela 1.4 - Tempo de desocupação segundo informações obtidas no edifício

| Tempo de desocupação | Quem informou | | | | |
|---------------------------|---------------|-------------|----------|---------|--------|
| | Total | comerciante | porteiro | zelador | outros |
| Não sabe | 23 | 15 | 6 | 0 | 2 |
| Menos de 1 ano | 9 | 3 | 5 | 1 | 0 |
| Entre 1 e 5 anos | 30 | 6 | 16 | 5 | 3 |
| Entre 5 e 10 anos | 10 | 5 | 2 | 2 | 1 |
| Mais de 10 anos | 7 | 3 | 2 | 0 | 2 |
| Com informação | 79 | 32 | 31 | 8 | 8 |
| Sem informação | 79 | | | | |
| Total de edifícios | 158 | | | | |

fonte: levantamento de campo (maio/2008)

Nessas consultas, obtivemos apenas o nome de 22 proprietários. No entanto, conseguimos 5 contatos de empresas administradoras e 14 de imobiliárias.

¹¹ Dos 7 imóveis restantes, um tem uso institucional (Assunção), três têm térreo com comércio e serviço e uso residencial nos pavimentos superiores (Santa Rosa, Ipiranga - 313 e São João - 1523), um tem uso residencial (7 de Abril), um está em reforma para uso residencial, já comercializado (Aurora) e um tem uso comercial e de serviço no térreo e pavimentos superiores (Praça da Bandeira).

¹² Na verdade, a informação aqui mostra apenas uma vaga percepção do informante, não pretendendo ser um indicador preciso.



1 – Ed. Ouvidor (da Secretária de Cultura do Estado, “ocupado” por movimento de moradia até 2005)

2 – Ed. São Vito (desapropriado, com projeto de reabilitação para HIS e proposta de demolição).

3 – Ed. Prestes Maia (de propriedade privada, elevada dívida ativa, “ocupado” por movimento de moradia até 2006).

4 – Ed. 9 de julho (do INSS, “ocupado” por movimento de moradia até 2002).

5 – Pavimentos superiores vazios e térreo ocupado por estacionamento.

6 – Hotel Cambrigde (desativado, projeto de reabilitação para HIS, comprado por privado para uso residencial)

7/8 – Pavimentos superiores vazios e térreos ocupados por comércio.

A checagem da “lista do GTAI”

O levantamento de campo também permitiu fazer uma verificação completa da situação atual dos imóveis constantes da lista de imóveis utilizada pela prefeitura e movimentos sociais no período 2001/2004 ("lista GTAI"). Todos os 317 imóveis foram observados, mesmo aqueles que se encontravam fora de nosso perímetro de levantamento (35) e fora de nossa tipologia de pesquisa (189). Para cada um deles foi anotada a sua utilização atual.

A tabela abaixo mostra a relação entre a lista GTAI e a presente pesquisa, nos aspectos de localização e tipologia dos imóveis.

Tabela 1.5 - Relação da Lista GTAI com o levantamento de campo

| Lista GTAI (mov. populares e prefeitura) 2001/2004 | Total | c/ térreo e 3 ou + pavimentos superiores (*) | Outros tipos de edificações | Terrenos vazios |
|---|--------------|---|--|----------------------------|
| Total de imóveis listados | 317 | 119 | 189 | 9 |
| Situados no perímetro pesquisado | 282 | 99 | 174 | 9 |
| Situados fora do perímetro pesquisado | 35 | 20 | 15 | 0 |

fonte: levantamento de campo (abril/maio de 2008)

(*) critério da pesquisa de campo no perímetro da OUCentro

A tabela 1.6, abaixo, mostra que 282 dos 317 imóveis da lista GTAI estavam no perímetro que adotamos para o levantamento de campo. No entanto, apenas 99 correspondiam à tipologia que decidimos pesquisar. Destes, 53 (cerca de 54%) estavam inteiramente ocupados e apenas 17 (cerca de 17%) destes se encontravam inteiramente vazios (térreo e pavimentos superiores). Além disso, 8 estavam em obras, indicando a intenção de uma ocupação próxima (ver Mapas Anexos 02 e 03).

Tabela 1.6 - Situação dos imóveis da Lista GTAI

| Situação da Lista GTAI em maio/2008 | Localizados no perímetro da pesquisa | Localizados fora do perímetro da pesquisa | Total |
|---|---|--|--------------|
| Edifícios com térreo e 3 ou mais pavimentos superiores | 99 | 20 | 119 |
| Edifícios inteiramente ocupados (todos os usos) | 53 | 18 | 71 |
| Edifícios inteiramente em obras | 8 | 1 | 9 |
| Edifícios inteiramente vazios | 17 | 1 | 18 |
| Térreos ocupados (todos os usos) e pav. superiores vazios | 13 | 0 | 13 |
| Estacionamento no térreo e pavimentos superiores vazios | 5 | 0 | 5 |
| Térreo vazio e pavimentos superiores ocupados | 3 | 0 | 3 |
| Sobrados e construções até 2 pavimentos superiores | 109 | 3 | 112 |
| Edifícios inteiramente ocupado (todos os usos) | 61 | 3 | 64 |
| Edifícios inteiramente em obras | 3 | 0 | 3 |
| Edifícios inteiramente vazios | 22 | 0 | 22 |
| Térreos ocupados (todos os usos) e pav. superiores vazios | 15 | 0 | 15 |
| Estacionamento no térreo e pavimentos superiores vazios | 1 | 0 | 1 |
| Térreo vazio e pavimentos superiores ocupados | 7 | 0 | 7 |
| Edificações térreas e demolidas | 65 | 12 | 77 |
| Demolidas | 6 | 0 | 6 |
| Vazias | 16 | 0 | 16 |
| Ocupadas por comércio, serviço e residências | 29 | 12 | 41 |
| Estacionamentos | 14 | 0 | 14 |
| Terrenos vazios (permanecem) | 9 | 0 | 9 |
| Total de imóveis da Lista GTAI | 282 | 35 | 317 |

fonte: levantamento de campo (abril/maio de 2008)

Assim, 43 imóveis da "lista GTAI" (17 inteiramente vazios, 8 em obras, 13 com usos diversos no térreo e pavimentos superiores vazios; e 5 com estacionamento no térreo e pavimentos superiores vazios) preenchem as condições para entrar na lista desta Pesquisa.

Entre os sobrados e edifícios com até 2 pavimentos superiores (total de 109), 61 estavam totalmente ocupados, 16 apenas com térreo ocupado, sendo um deles ocupado por estacionamento. Apenas 22 estavam inteiramente vazios (cerca de 20%). Esse percentual é um pouco maior que nos edifícios mais altos, talvez possa ser explicado pela localização.

Entre as edificações térreas e demolidas (total de 65), 16 encontram-se vazias (cerca de 25%), enquanto 43 (cerca de 66%) encontram-se ocupadas, sendo que 14 delas por estacionamento. É importante notar que a maioria dos estacionamentos encontra-se nas edificações térreas e que os terrenos vazios assim permaneciam, demonstrando a baixa dinâmica construtiva.

- O levantamento dos estacionamentos

No levantamento de campo, os estacionamentos, quando localizados nos terraços de imóveis vazios ou quase vazios, foram identificados na ficha do próprio imóvel. Um total de nove foi identificado.

No entanto, foram levantados também os estacionamentos situados em terraços de imóveis ocupados dentro da nossa "tipologia". Nessa condição, foram encontrados 85 estacionamentos. Além disto, foram identificados 16 edifícios-garagem. Para todos esses não foi feita ficha, apenas a localização em mapa.

Em resumo, na área da Operação Urbana Centro, foram encontrados 94 estacionamentos localizados em edifícios com térreo e 3 ou mais pavimentos, sendo que a grande maioria (mais de 90%) localizada em edifícios ocupados. Isso parece indicar que a atividade de estacionamentos prefere edifícios com os pavimentos superiores ocupados. Ou o uso dos pavimentos superiores é também viabilizado pelos estacionamentos? Isso poderia ter alguma relação com a repartição de despesas condominiais?

Por outro lado, nota-se uma grande quantidade de estacionamentos em edifícios mais baixos ou em terrenos vazios. No item sobre a lista GTAI pudemos verificar que havia estacionamentos em apenas 5 terraços dos 99 edifícios, mas que 14 dos 65 terrenos vazios ou com edificações térreas estavam sendo utilizados como estacionamento.

No Mapa Anexo 04 estão marcados todos os 94 estacionamentos e os 16 edifícios-garagem.

c) A espacialização dos dados obtidos no levantamento de campo

O resultado do levantamento foi espacializado em uma base digital vetorizada.

Foram marcados todos os imóveis vazios ou quase vazios de nossa tipologia no perímetro definido, todos os estacionamentos encontrados na tipologia investigada, estando os imóveis vazios ou não e os edifícios-garagem, identificando no mapa quando estes faziam parte da lista do GTAI.

Foram produzidos 4 mapas, sendo eles:

MAPA 01 – *Edifícios vazios identificados no levantamento de campo em maio de 2008*, contendo as seguintes informações: os edifícios inteiramente vazios, os edifícios com o térreo ocupado e os pavimentos superiores vazios e os edifícios em obras.

MAPA 02 – *Situação dos edifícios da lista do GTAI e edifícios vazios identificados no levantamento de campo*, contendo as seguintes informações: da Lista do GTAI – os edifícios vazios (considerados os edifícios inteiramente vazios, com térreo ocupado e pavimentos superiores vazios e em obras), da Lista do GTAI – edifícios ocupados e os edifícios vazios (considerados os edifícios inteiramente vazios, com térreo ocupado e pavimentos superiores vazios e em obras), identificados no levantamento de campo.

MAPA 03 – *Verificação da situação dos edifícios da lista do GTAI*, contendo as seguintes informações (da Lista do GTAI): edifícios inteiramente vazios, edifícios com o térreo ocupado e pavimentos superiores vazios.

MAPA 04 - *Estacionamentos localizados em edifícios com térreo e 3 ou mais pavimentos superiores identificados no levantamento de campo*, contendo as seguintes informações: edifícios com estacionamento no térreo e pavimentos superiores vazios, edifícios com estacionamento no térreo e pavimentos superiores ocupados e edifícios-garagem.

d) O banco de dados organizado a partir do levantamento de campo

As informações coletadas sobre os edifícios vazios ou quase vazios identificados no levantamento de campo em maio de 2008, complementadas com dados cadastrais e tributários de 2008, fornecidos pelo Departamento de Cobrança e Arrecadação da Secretaria de Finanças e com os dados da dívida ativa imobiliária de 2008, fornecidos pela FISC da Secretaria de Negócios Jurídicos foram organizadas em uma planilha EXCEL chamada “**Lista_Completa**”.

Este conjunto de informações foi georreferenciado, permitindo a leitura territorializada das informações de cada edifício vazio identificado no levantamento de campo. Esta base georreferenciada é composta por 3 arquivos – **vazios.shp**, **vazios.shx** e **vazios.dbf**, e deve ser utilizada em programas de georreferenciamento compatíveis, como o ARCVIEW. Cada edifício vazio ou quase vazio está representado por um ponto e localizado em sua respectiva quadra fiscal.

Existem fotos para 150 dos 158 edifícios levantados. No georreferenciamento é possível verificar o nome dos arquivos das fotos de cada um dos edifícios. Os arquivos das fotos estão em formato JPEG e agrupados em pastas correspondentes aos Perímetros de Pesquisa (PP) do levantamento de campo. O nome do arquivo de cada uma delas é composto por: **X(nº ID)_PPY(nº PP)_Z(nº ficha)**.

1.2 A situação tributária dos edifícios vazios

Visando obter informação sobre os dados constantes do cadastro tributário municipal, a lista de edifícios identificada no levantamento de campo foi transmitida ao Departamento de Cobrança e Arrecadação (DECAR) da Secretaria de Finanças (SF). Os dados obtidos permitiram saber qual o uso atribuído ao edifício, ou seja, aquele considerado para efeito de tributação, assim como informações sobre o valor venal e o IPTU dos edifícios (ver Anexo 05). A lista desses usos, com seus códigos e descrição,

consta do Anexo 01. A tipologia dos usos permite saber se um determinado edifício constitui uma única propriedade (matrícula) ou se é de propriedade condominial¹³, ou seja, as diversas lojas, apartamentos ou escritórios têm diferentes proprietários.

Na Tabela 1.7 podemos verificar que 70 dos 158 edifícios vazios levantados por esta pesquisa (44,3%) são classificados pelo cadastro imobiliário como uso 031 (*prédios de escritórios*), ou seja, todo o edifício constitui-se numa única propriedade (matrícula). Em seguida, aparecem os usos 043 (*uso comercial*) e 022 (*prédio de apartamento misto*), abrangendo 11 e 10 edifícios, respectivamente.

Em 10 dos edifícios aparecem combinações diversas entre os usos 020 (*apartamentos em condomínio*), 030 (*escritórios em condomínio*) e 041 (lojas em condomínio). Os edifícios formados apenas por escritórios em condomínio são 8.

Tabela 1.7 - Classificação dos edifícios identificados segundo tipos de uso de SF

| Tipo de Uso | | Total de edifícios levantados |
|----------------------|---|-------------------------------|
| Código | Descrição | |
| Uso 031 | prédio de escritórios | 70 |
| Uso 043 | uso comercial | 11 |
| Uso 022 | prédio de apartamentos misto | 10 |
| Usos 020/030/041 | mistos (apart., escrit. ou lojas) em condomínio | 10 |
| Uso 084 | uso especial (*) | 9 |
| Uso 040 | loja | 8 |
| Uso 030 | escritório em condomínio | 8 |
| Uso 080 | hotéis e pensões | 6 |
| Uso 020 | apartamento em condomínio | 5 |
| Usos 070/071/072/074 | usos coletivos | 4 |
| Uso 041 | loja em condomínio | 3 |
| Uso 032 | prédio de escritórios misto | 2 |
| Usos 050 e 051 | uso industrial | 2 |
| Uso 062 | garagem | 2 |
| Usos 081 e 082 | usos especiais | 2 |
| Uso 042 | loja e residência | 1 |
| Uso 064 | outros serviços | 1 |
| Uso 021 | prédio de apartamentos | 1 |
| Sem informação | | 3 |
| Total | | 158 |

Elaboração especial para a pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados do levantamento de campo (maio/2008) e DECAR/SF (2008)

(*) esses edifícios foram identificados como hotéis no levantamento de campo.

Segundo o cadastro municipal, seis dos edifícios levantados são hotéis (uso 080). No entanto, outros cinco que estão classificados como uso 084 (usos especiais) foram identificados pelos pesquisadores como hotéis desativados.

A informação de DECAR/SF permitiu constatar que 129 dos 158 edifícios levantados na pesquisa de campo correspondem a uma única propriedade, ou seja, todos os apartamentos, escritórios ou lojas do edifício pertencem a uma só pessoa ou instituição.

¹³ Pela legislação de condomínios, o proprietário de uma residência ou escritório, além da área privativa é proprietário também de cotas-parte das áreas coletivas do edifício, tais como circulação, terraços, garagens, salões de festas, etc.

Outros 26 são prédios de propriedade em condomínio (escritórios, apartamentos, ou lojas desmembrados). Para 3 edifícios não foi possível obter informações cadastrais, devido a falhas na informação sobre os endereços.

A listagem dos edifícios identificados pelo levantamento de campo foi também passada para o Departamento de Execuções Fiscais (FISC) da Secretaria de Negócios Jurídicos (SJ), com o objetivo de obter informações sobre eventuais dívidas tributárias.

Informações completas sobre valores e data de início da dívida foram obtidas para todos aqueles de propriedade não desmembrada. Com relação aos outros 29 edifícios, sabemos que 14 prédios não apresentam nenhum proprietário inscrito na "dívida ativa".

Nos restantes, há alguns proprietários com dívidas, mas não sabemos quantos. As respostas de FISC sobre a dívida ativa permitiram também conhecer o nome de proprietários de alguns edifícios (ver Anexo 05).

Entre os 129 prédios de propriedade única ("inteiros"), verificamos que 51,2% (66) estão inscritos na "dívida ativa" do município¹⁴, ou seja, deixaram de pagar algum tributo imobiliário municipal no ano anterior ou em período maior. Destes, 32 edifícios são *prédios de escritório* (uso 031), o que indica que 45,7% desse tipo de uso tem dívidas (ver Tabela 1.8).

Tabela 1.8 - Edifícios vazios com propriedade não dividida, conforme existência ou não de dívida e uso cadastrado em SF

| Código | Tipo de Uso | | Total de edifícios | Edifícios c/ dívidas | Edifícios s/ dívidas | % de dívida cf/ uso |
|-------------------|------------------------------|--|--------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| | Descrição | | | | | |
| Uso 031 | prédio de escritórios | | 70 | 32 | 38 | 45,7% |
| Uso 043 | uso comercial | | 11 | 7 | 4 | 63,6% |
| Uso 040 | loja | | 8 | 7 | 1 | 87,5% |
| Uso 084 | uso especial (*) | | 9 | 5 | 4 | 55,6% |
| Uso 080 | hotéis e pensões | | 6 | 3 | 3 | 50,0% |
| Uso 022 | prédio de apartamentos misto | | 10 | 2 | 8 | 20,0% |
| Uso 032 | prédio de escritórios misto | | 2 | 1 | 1 | 50,0% |
| Uso 062 | garagem | | 2 | 1 | 1 | 50,0% |
| Usos 050 e 051 | uso industrial | | 2 | 2 | 0 | 100,0% |
| Uso 064 | outros serviços | | 1 | 1 | 0 | 100,0% |
| Usos 070/071/074 | usos coletivos | | 3 | 3 | 0 | 100,0% |
| Usos 081 e 082 | outros serviços | | 2 | 2 | 0 | 100,0% |
| Uso 021 | prédio de apartamentos | | 1 | 0 | 1 | 0,0% |
| Uso 042 | loja e residência | | 1 | 0 | 1 | 0,0% |
| Uso 072 | templo | | 1 | 0 | 1 | 0,0% |
| Total | | | 129 | 66 | 63 | |
| Percentual | | | 100,0% | 51,2% | 48,8% | |

Elaboração especial para a pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados do levantamento de campo (maio/2008); DECAR/SF (2008) e FISC/SJ (2008)

(*) esses edifícios foram identificados como hotéis no levantamento de campo.

A dívida é grande entre os edifícios de uso comercial. Dos 19 edifícios identificados com usos comerciais (043 e 040), 14 apresentam dívidas. Todavia, a dívida é pequena no uso residencial (usos 21 e 22), dos 11 prédios apenas 2 possuem dívidas. Os valores das dívidas variam muito, assim como o período em que se acumulam. No Anexo 06, apresenta-se a tabela que contém a lista dos 45 edifícios cujas dívidas são superiores a

¹⁴ A Explicação completa desse mecanismo aparece no item 2.4.

R\$ 50 mil. Nessa tabela é possível ver também a relação entre os valores devidos ao município em 2008 e o valor venal do imóvel na mesma data. Consta também a informação sobre o valor do IPTU no ano de 2008.

A maior dívida acumulada – cerca de R\$ 3,8 milhões e 81,6% do valor venal – corresponde ao conhecido Edifício Prestes Maia¹⁵, pertencente à empresa AXEL Empreendimentos Imobiliários Ltda, sendo que a mesma empresa possui outro edifício com dívida de R\$ 650 mil. A dívida de 10 imóveis está entre 30% e 55% do valor venal; 23 imóveis têm dívida superior a 20%.

Segundo as informações de FISC, 12 proprietários constantes da lista de edifícios vazios solicitaram adesão ao Programa de Parcelamento Incentivado (PPI), iniciado pela prefeitura em 2005. Dez deles fazem parte dos que hoje devem mais de R\$ 50 mil. Seis são prédios de escritórios (uso 31), três são edifícios comerciais (uso 43), um tem uso industrial (uso 51), um é edifício-garagem (uso 62) e um de uso coletivo (uso 74). No Anexo 06 estes contribuintes estão assinalados com um asterisco (*).

No entanto, quando o conjunto informações fornecidas pela Secretaria de Finanças e de FISC é analisado, percebem-se algumas aparentes contradições, para cuja compreensão seriam necessárias análises complementares, que esta Pesquisa não prevê. Por exemplo, constam da lista de devedores proprietários que deveriam ser imunes ou isentos, como órgãos da administração direta do estado de São Paulo e a Santa Casa de Misericórdia. Provavelmente os contribuintes tornaram-se imunes após ter acumulado dívidas e isso ainda não foi resolvido formalmente.

Como mostra a Tabela 1.9, alguns imóveis de proprietários privados aparecem com valor de IPTU igual a zero. Podem ter conseguido isenção ou estar sendo desapropriados. Esta tabela também permite verificar que tanto a União como o Estado de São Paulo possuem grandes prédios vazios no centro de São Paulo.

Tabela 1.9 - Valores venais e dívidas ativas de edifícios vazios imunes em 2008 (em R\$)

| Nome do edifício | Número Pvtos | Uso | V. Venal | valor do IPTU | Nome do contribuinte no cadastro de FISC | Valor total da dívida | Ano de início da dívida |
|-----------------------------|--------------|-----|-----------|---------------|--|-----------------------|-------------------------|
| sem nome | 11 | 031 | 1.832.364 | 0 | Secretaria da Cultura (ESP) | 10.972 | 2003 |
| sem nome | 3 | 031 | 4.774.047 | 0 | CIA Internacional de Seguros | 1.274.962 | 1990 |
| Sec. de Segurança Pública | 14 | 031 | 5.770.017 | 0 | Estado de São Paulo | 0 | – |
| Secretaria da saúde | 15 | 031 | 5.394.757 | 0 | Secr. da Saúde | 78.816 | 1995 |
| sem nome | 13 | 031 | 1.865.484 | 0 | s/ inf | 0 | – |
| sem nome | 7 | 031 | 1.536.012 | 0 | s/ inf | 0 | – |
| Fórum Min. T.Costa Monteiro | 11 | 031 | 3.985.026 | 0 | Alberto Dias | 18.373 | 1970 |
| Sem nome | 5 | 081 | 6.486.031 | 0 | IAPAS | 82.256 | 1992 |
| INSS | 11 | 031 | 6.255.437 | 0 | s/ inf | 0 | – |
| Hotel Solar Paulista | 7 | 080 | 2.288.870 | 0 | Mario Eugenio Dorsa | 1.229.938 | 1983 |
| sem nome | 12 | 031 | 3.471.410 | 0 | Secr. Trab. Administração (ESP) | 10.972 | 2003 |
| sem nome | 7 | 031 | 4.395.269 | 0 | Fazenda do Est. de São Paulo | 143.458 | 1990 |
| sem nome | 11 | 031 | 353.901 | 0 | s/ inf | 0 | – |

Elaboração especial para a pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados do levantamento de campo (maio/2008); DECAR/SF (2008) e FISC/SJ (2008)

¹⁵ Este edifício permaneceu vazio por muitas décadas. Foi "ocupado" em 2002 por movimentos populares, e objeto de Decreto de Desapropriação pelo Município em 2003. Ordem judicial obrigou a saída dos ocupantes em 2006. Continua fechado até o final de 2008. Foi objeto de análise na pesquisa "Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo", concluída em 2007.

1.3 Relações entre situação tributária e observações de campo

Para as hipóteses desta Pesquisa é interessante comparar algumas características observadas no levantamento de campo com as informações sobre a situação tributária dos edifícios identificados.

No item 1.1 já havia sido observado que em 43% dos edifícios os térreos não estão utilizados e em 57% ocorrem usos diversos, com predominância de comércio. Quando separamos os edifícios entre "inteiros" (propriedade não subdividida) e "em condomínio", nota-se que os não utilizados chegam a 46,5% (60 entre 129 edifícios) nos primeiros, mas não chegam a 20% no segundo caso (Tabela 1.10).

Tabela 1.10 Utilização dos térreos segundo usos cadastrados

| Código do tipo de uso cadastrado | Situação de utilização em abril/maio de 2008 | | | | Total |
|----------------------------------|--|---------------------------------|----------------------------------|-------------|---------------|
| | sem utilização | Comércio ou serviço funcionando | Estac. e/ou com/serv funcionando | Outros usos | |
| Uso 031 | 29 | 35 | 5 | 1 | 70 |
| Uso 022 | 2 | 8 | 0 | 0 | 10 |
| Uso 043 | 6 | 3 | 2 | 0 | 11 |
| Uso 084 | 2 | 7 | 0 | 0 | 9 |
| Uso 040 | 6 | 1 | 1 | 0 | 8 |
| Uso 080 | 3 | 1 | 1 | 1 | 6 |
| Usos 070 | 4 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| Uso 032 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 |
| Usos 050 e 051 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Uso 062 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Usos 081 e 082 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Uso 042 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Uso 064 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Uso 021 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Edifícios "inteiros" | 60 | 58 | 9 | 2 | 129 |
| Usos 020/030/041 | 3 | 7 | 0 | 0 | 10 |
| Uso 020 | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 |
| Uso 041 | 1 | 2 | 0 | 0 | 3 |
| Uso 030 | 1 | 6 | 1 | 0 | 8 |
| Edifícios em condomínio | 5 | 20 | 1 | 0 | 26 |
| Sem informação | 3 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Total | 68 | 78 | 10 | 2 | 158 |
| Percentual | 43,0% | 49,4% | 6,3% | 1,3% | 100,0% |

Elaboração especial para a pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados do levantamento de campo (maio/2008) e DECAR/SF (2008)

Os edifícios "inteiros" são a maioria dos edifícios vazios (pavimentos superiores) levantados e têm um percentual maior de térreos não utilizados, ou seja, de condição de vacância total. Entre esses edifícios, 51,2% estão inscritos na "dívida ativa" do Município; nestes edifícios o percentual de térreos vagos é bem maior do que naqueles sem dívida.

Na tabela 1.11 pode-se observar - apenas para o caso dos edifícios "inteiros" - a relação entre a existência de dívidas e a utilização dos pavimentos térreos. Nos edifícios com dívidas, 53% dos térreos estão vazios; nos sem dívidas, esse percentual é de 39,7%.

Tabela 1.11 - Edifícios vazios com propriedade não dividida, conforme situação de utilização dos térreos e inscrição na dívida ativa

| Situação de ocupação do térreo | Total de edifícios | % | edifícios com dívidas | | edifícios sem dívidas | |
|----------------------------------|--------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | | | | % | | % |
| Não utilizados | 60 | 46,5% | 35 | 53,0% | 25 | 39,7% |
| Comércio ou serviço funcionando | 58 | 45,0% | 22 | 33,3% | 36 | 57,1% |
| Estacionamento funcionando | 7 | 5,4% | 5 | 7,6% | 2 | 3,2% |
| Estac. e com/serviço funcionando | 2 | 1,6% | 2 | 3,0% | 0 | 0,0% |
| Instituição funcionando | 1 | 0,8% | 1 | 1,5% | 0 | 0,0% |
| outros usos | 1 | 0,8% | 1 | 1,5% | 0 | 0,0% |
| Total | 129 | 100,0% | 66 | 100,0% | 63 | 100,0% |

Elaboração especial para a pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados do levantamento de campo (maio/2008) e FISC/SJ (2008)

No levantamento de campo, os pesquisadores observaram se havia anúncios de venda, aluguel ou ambos, na forma de cartazes colocados nas fachadas ou na portaria do edifício identificado. Algum tipo de anúncio foi observado em 52 edifícios, ou seja, menos de um terço do total.

Analisando essa informação de modo cruzado com o tipo de uso cadastrado dos edifícios (Tabela 1.12), percebe-se que o percentual de edifícios com anúncios não é muito diferente entre edifícios "inteiros" (31,8%) e "em condomínio" (43,2%). O mais importante a ressaltar seria a predominância dos anúncios de aluguel, que representam mais de 63% dos anúncios, nos dois casos. No uso 031 (prédios de escritório), os anúncios de aluguel representam 77% do total de anúncios.

Tabela 1.12 - Presença de anúncios de venda e/ou aluguel segundo tipo de uso cadastrado

| Tipo de uso | Presença de anúncios | | | | | Total de edifícios |
|--------------------------------|----------------------|-----------|-----------------|---------------|----------------|--------------------|
| | venda | aluguel | venda e aluguel | algum anúncio | nenhum anúncio | |
| 031 | 3 | 20 | 3 | 26 | 44 | 70 |
| 043 | 2 | 1 | 0 | 3 | 8 | 11 |
| 022 | 1 | 0 | 1 | 2 | 8 | 10 |
| 084 | 2 | 1 | 0 | 3 | 6 | 9 |
| 040 | 1 | 0 | 1 | 2 | 6 | 8 |
| 021 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| 032 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 2 |
| 042 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| 050 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| 051 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| outros usos | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 | 15 |
| Edifícios "inteiros" | 10 | 26 | 5 | 41 | 88 | 129 |
| 030 | 1 | 1 | 2 | 4 | 4 | 8 |
| 020 | 1 | 2 | 0 | 3 | 2 | 5 |
| misto (020/ 030/041) | 0 | 3 | 0 | 3 | 7 | 10 |
| 041 | 0 | 1 | 0 | 1 | 2 | 3 |
| Edifícios em condomínio | 2 | 7 | 2 | 11 | 15 | 26 |
| Sem informação | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| Total | 12 | 33 | 7 | 52 | 106 | 158 |

Elaboração especial para a pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados do levantamento de campo (maio/2008) e DECAR/SF (2008)

No item 2 – que trata da política tributária municipal e especificidades na área central – busca-se relacionar as características tributárias dos imóveis da lista obtida no levantamento de campo com o conjunto dos edifícios existentes nesse território.

2 – Os tributos imobiliários na área central de São Paulo

Introdução

Em Pesquisa anterior¹⁶, que teve por objeto a gestão do uso do solo na área central do Município de São Paulo, desde o início dos anos 90, realizou-se avaliação dos instrumentos urbanísticos e tributários incidentes naquela região, abrangendo tanto os instrumentos efetivamente aplicados como aqueles que, mesmo previstos na legislação, não chegaram a ser regulamentados ou aplicados.

Nesse contexto, foi feita uma apresentação geral dos tributos imobiliários do Município de São Paulo¹⁷, cujo principal objetivo foi o de entender os fundamentos e o funcionamento dos instrumentos urbanísticos que tinham relação ou articulação com os tributos imobiliários.

Incluíram-se nesse âmbito a denominada Lei de Fachadas (LM 12.350/97, que isenta do ônus¹⁸ do IPTU, por um mínimo de 10 anos, os proprietários de imóveis tombados na área central que sejam restaurados e conservados) e diversos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) e no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (LM 13.430/02), que se referem ao IPTU (como o *imposto progressivo no tempo*) ou cuja implementação está relacionada ao valor venal dos imóveis (como a *outorga onerosa do direito de construir*, a *transferência de potencial construtivo*, o *direito de preempção*, e outros).

Além da Lei de Fachadas, naquela Pesquisa, foram analisadas duas outras leis de incentivos seletivos que incluem a redução de IPTU para investidores, a saber, a Lei de Incentivos Seletivos (LM. 13.496 /03 e a Lei de Incentivos Seletivos Nova Luz (LM.14.096/05), ambas referentes a estímulos para regiões específicas relacionadas ao centro da cidade. Por outro lado foi feita uma avaliação de instrumentos destinados a facilitar a obtenção e utilização social de imóveis com dívidas de IPTU, caso das leis de “Dação em Pagamento” e de “Remissão das Dívidas”.

Constam, portanto, do relatório daquela Pesquisa, os resultados da aplicação, até outubro de 2005, dos instrumentos lá elencados.

Nesta atual Pesquisa, o objetivo principal foi o de trazer novos elementos que ajudassem a caracterizar a relação entre a vacância de imóveis na área central do Município e os tributos imobiliários, uma vez que os custos tributários imobiliários municipais são sugeridos como uma das possíveis causas de vacâncias e, nesta fase, abriu-se a

¹⁶ “Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do Centro de São Paulo” (2006).

¹⁷ “Instrumentos tradicionais de tributação: análise dos efeitos urbanísticos”, elaborado pelo consultor Dr. Mário Shapiro para a pesquisa “Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do Centro de São Paulo” (2006).

¹⁸ Na verdade, é uma isenção, porém o mecanismo não é o tradicional. Neste caso, o tributo continua a ser lançado e o beneficiário incentivo recebe um certificado para quitação do IPTU, emitido pela Secretaria Municipal da Habitação, com base em sua dotação orçamentária e em valor igual ao do IPTU do imóvel ao qual se concedeu o benefício. Se utilizar o certificado para outros fins autorizados, pode se aproveitar de apenas 60% do valor original do certificado. Este mecanismo é interessante, pois explicita no Balanço do Município o valor dos certificados emitidos a cada ano, ou seja, o custo direto do benefício.

possibilidade de obter informações cadastrais mais detalhadas sobre a política tributária¹⁹.

Para tanto, e em associação com o Labhab/FAUUSP, foi assinado convênio com a Secretaria de Finanças do Município de São Paulo, objetivando receber informações sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e sobre o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), segundo agregação espacial conveniente para a Pesquisa atual em série histórica adequada à avaliação pretendida.

Solicitaram-se, também, informações sobre as dívidas de IPTU e resultados disponíveis do Programa de Parcelamento Incentivado (PPI).

O convênio prevê a realização de reuniões para discussão das análises elaboradas, uma vez que os resultados da Pesquisa interessam, também, à Administração Tributária da Prefeitura do Município de São Paulo.

A análise dos dados sobre os contribuintes imobiliários do Município de São Paulo teve como objetivo verificar a pertinência de diversas hipóteses que justificaram esta Pesquisa, principalmente:

- Qual o peso e o papel das **imunidades e isenções** no IPTU e se são diferentes na área central;
- Se o custo do IPTU é significativo, assim como sua isenção (verificar a pertinência dos benefícios fiscais para cada tipo de uso);
- Qual é o perfil dos devedores e como se apresenta a gestão pública das dívidas tributárias. Que tipos de contribuintes devem mais? Os edifícios vazios devem mais? Estão vazios porque devem? Devem porque estão vazios?
- Qual o volume e o tipo de transações imobiliárias no centro, em relação ao conjunto da cidade?
- O que ocorre com a tributação e com as transações imobiliárias nos setores fiscais onde a ocorrência de vacância é maior.
- Se os critérios para determinação dos valores venais são os mesmos no Centro do que no restante do Município e se são compatíveis com o quadro urbanístico específico do Centro (composição de usos);
- Se os critérios para a determinação das alíquotas de acordo com usos, áreas do imóvel ou valores afetam diferentemente a área central;

A análise da legislação municipal relativa aos tributos imobiliários e das informações contidas pelos bancos de dados do IPTU fornecidos pela Secretaria Municipal de Finanças buscou entender as principais mudanças ocorridas no decênio 1996/2006, permitindo ventilar algumas hipóteses sobre características e efeitos da tributação imobiliária na região central do Município de São Paulo.

¹⁹ Para essa tarefa, contou-se com a consultoria do Dr. Adriano Henrique Rebelo Biava, da FEA/USP, especialista em tributação.

2.1 O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana no Município de São Paulo

No Município de São Paulo, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, a seguir referido como **IPTU**, é legislado e administrado em dois segmentos, em função das características do terreno correspondente ao imóvel urbano cadastrado.

Se houver construção sobre o terreno do imóvel ele será objeto do segmento **Imposto Predial**, enquanto que os imóveis correspondentes a terrenos não construídos são tributados pelo segmento **Imposto Territorial Urbano**, o que caracteriza tratamento relativamente diferenciado, no que se refere ao tributo que incide sobre o valor atribuído ao terreno.

Considera-se **construído** (portanto, sujeito ao segmento Imposto Predial) todo imóvel no qual exista edificação que possa servir para habitação ou para o exercício de quaisquer atividades.

Por outro lado, é considerado **não construído** (portanto, sujeito ao segmento Territorial Urbano) todo terreno em que não exista edificação como a definida acima, com obra paralisada, com edificação em ruínas, com construção de natureza temporária, ocupado inadequadamente quanto à sua situação, dimensões, destino ou utilidade ou com excesso de terreno vazio em relação à área de terreno ocupada (3 vezes para os situados na 1ª. Subdivisão da Zona Urbana, 5 vezes na 2ª. E 10 vezes além desta).

Entre os aspectos caracterizadores comuns aos segmentos Imposto Predial e Imposto Territorial Urbano do IPTU do Município de São Paulo, podem ser incluídos a definição da **incidência** ou do **fato gerador**, a de **contribuintes** e **exonerações**, o conceito de **zona urbana**, a **Planta Genérica de Valores**, os vários **fatores que afetam o valor do terreno**, os aspectos gerais de **Administração Tributária** (lançamento, arrecadação, etc) e as providências em caso de inadimplência.

O **Fato Gerador** do Imposto Predial ou do Imposto Territorial Urbano é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel (construído ou não construído, respectivamente), localizado na zona urbana²⁰ do Município, considerando-se o dia 1º de janeiro de cada ano civil como data de ocorrência.

O **contribuinte legal ou formal** do IPTU (aquele que tem a obrigação de “**recolher**” o tributo, também chamado sujeito passivo da relação tributária) é o **proprietário** do imóvel, o **titular do seu domínio útil** ou o seu **possuidor a qualquer título**, havendo responsabilidade solidária nos casos de mais de um proprietário ou de espólio.

Os casos mais relevantes de **não incidência** do Imposto ocorrem pelo mecanismo da **imunidade** (apenas a Constituição Federal pode defini-las) e das **isenções** (previsões de não incidência) expressas no Código Tributário Municipal ou isenções especificamente determinadas por outras leis municipais. O IPTU (seja o segmento Predial ou o

²⁰ **Zona Urbana** no Brasil é definida por Lei Municipal, exigindo-se a presença de alguns equipamentos urbanos, definidos no Código Tributário Nacional, para que uma fração do território do Município seja assim considerada e, conseqüentemente, deixe de estar sob a órbita do Imposto Territorial Rural, de competência do Governo Federal.

Territorial Urbano) não incide nas hipóteses de **imunidade** previstas na Constituição Federal²¹.

A determinação do **valor venal** para fins de lançamento dos Impostos Prediais e Territoriais Urbanos tem suas normas e métodos fixados na legislação, que inclui Tabelas que indicam os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno, em função de diversos elementos, tomados em conjunto ou separadamente, considerando os preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário, os custos de reprodução, os valores de locação correntes, as características da região em que se situa o imóvel e outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

Os **valores unitários do metro quadrado de terreno, atualizados** periodicamente em montante que **não supere a inflação do período**, são definidos como valores médios a serem atribuídos a aos terrenos dos imóveis, construídos ou não, localizados em cada face de quadra, quadras ou quarteirão, logradouros ou região determinada, relativamente aos terrenos, sendo editada anualmente a **Planta Genérica de Valores**, que cobre toda a extensão da Zona Urbana do Município.

O **valor venal do terreno (VVT)** e do **excesso de área** resulta da multiplicação de sua área total pelo correspondente ao valor unitário de metro quadrado de terreno (correspondente à face de quadra da situação do imóvel), considerando-se diversos **fatores de correção**²², aplicáveis conforme as características do imóvel. Logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da Listagem de Valores terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixados por órgão competente na Secretaria Municipal.

Para determinar o valor venal dos imóveis (**VVI**) **construídos**, além do **valor venal do terreno (VVT)**, acresce-se o **valor venal da construção (VVC)**, que considera **padrões e tipos (usos) da edificação**²³ e **idade (obsolescência)** indicados em tabelas específicas, relativamente às construções, não se considerando o valor dos bens móveis, bem como vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão.

Tanto o Imposto Predial quanto o Territorial Urbano são **administrados por órgão específico** da Secretaria de Finanças do Município, que se encarregam do **lançamento, do controle da arrecadação e da manutenção do Cadastro Imobiliário Fiscal**, base para a administração do Tributo.

²¹ Neste âmbito é relevante enfatizar que **imunidade** é definida - exclusivamente - pela Constituição Federal e se refere apenas a impostos, enquanto **isenções** são exonerações que podem ser concedidas por lei específica, apenas em relação aos tributos de competência do nível de governo que as concede. Na área de estudo deste Projeto, constata-se a presença de um grande número de imóveis que são objeto de **imunidades** (de propriedade do Setor Público, de entidades sem fins lucrativos, de partidos políticos, etc.), ao lado de muitos outros imóveis que são objeto de **isenções** específicas concedidas pelo Município, dentro de diversos programas para a revitalização da região central de São Paulo.

²² Entre os principais fatores de correção incluem-se: profundidade, esquina, fração ideal e outros que consideram aspectos que interferem no valor do terreno.

²³ Ver Anexo 01

O segmento imposto **Territorial Urbano** tem sua **alíquota legal** definida em **1,5 %** sobre o **valor venal do imóvel**, não havendo qualquer diferenciação de alíquota nominal, seja por localização²⁴, seja por tempo de não utilização²⁵.

Ao valor do imposto obtido com a alíquota legal, é aplicado um desconto e/ou acréscimo, calculados sobre a **porção do valor venal do imóvel compreendida** em cada uma das **faixas de valor venal**²⁶ da tabela abaixo, sendo o total do desconto ou do acréscimo determinado, para cada imóvel, pela soma dos valores de seus componentes.

Tabela 2.1 - Imposto Territorial Urbano e Predial (não residencial). Percentuais de desconto ou acréscimo por faixas de valor venal

| Faixas de valor venal | Desconto/Acréscimo |
|--|---------------------------|
| até R\$ 78.632,30 | -0,3% |
| acima de R\$ 78.632,30 até R\$ 157.264,60 | -0,1% |
| acima de R\$ 157.264,60 até R\$ 314.529,21 | +0,1% |
| acima de R\$ 314.529,21 | +0,1% |

Este procedimento implica que o imposto devido pelo imóvel é submetido a um ajuste ligeiramente “progressivo”, em relação ao valor obtido com a alíquota nominal. No segmento **Imposto Predial**, tratam-se diferenciadamente os imóveis construídos e de **uso exclusiva ou predominantemente residencial**²⁷ e os de uso **não residencial**.

No caso de uso **exclusivo ou predominantemente residencial**, aplica-se a alíquota nominal de 1,0 % sobre o valor venal do imóvel e, para os imóveis construídos com utilização **não residencial**, a alíquota aplicada é de 1,5%, também, sobre o valor venal do imóvel, sendo todos imóveis construídos submetidos ao mesmo ajuste “progressivo” sobre o valor resultante da aplicação da alíquota nominal.

Todavia, as faixas de valor para desconto e/ou acréscimo e os percentuais de desconto ou acréscimo **diferem significativamente**, conforme seja o uso residencial ou não residencial (estes sofrem o mesmo ajuste previsto para o Territorial, conforme tabela acima).

Para os imóveis de **uso residencial**, constata-se um tratamento **mais benéfico**, com menores limites para as faixas de valor venal (menos 17,7% para cada limite de faixa), com percentuais de descontos e acréscimos, respectivamente, maiores em valor absoluto e, principalmente, a criação de uma quinta faixa de acréscimo, com percentual de 0,6% (talvez com a intenção de acentuar a progressividade).

²⁴ Houve época em que os terrenos no Município eram submetidos a alíquotas que decresciam à medida que sua localização se afastava do centro.

²⁵ Que caracterizaria a chamada “progressividade no tempo” ou “urbanística”.

²⁶ Os limites em moeda nacional de cada faixa de valor venal foram corrigidos monetariamente em 8,5% conforme Decreto nº. 44.262, de 19/12/03, em 7% conforme Decreto nº. 45.659, de 28/12/04, e em 5,5 % conforme Decreto nº. 46.877, de 29/12/05.

²⁷ Para enquadramento nesta alíquota de 1%, incluem-se como uso residencial vaga de garagem não pertencente a estacionamento comercial, localizada em prédio utilizado exclusiva ou predominantemente como residência.

Tabela 2.2 - Imposto Predial - Uso residencial. Percentuais de desconto ou acréscimo por faixas de valor venal

| Faixas de valor venal | Desconto/Acréscimo |
|--|--------------------|
| até R\$ 65.526,91 | - 0,2% |
| acima de R\$ 65.526,91 até R\$ 131.053,84 | 0,0% |
| acima de R\$ 131.053,84 até R\$ 262.107,68 | + 0,2% |
| acima de R\$ 262.107,68 até R\$ 524.215,36 | + 0,4% |
| acima de R\$ 524.215,36 | + 0,6% |

- Os grandes momentos do IPTU no Município de São Paulo 1995/2006

Ao se abordar a evolução do **IPTU**, no Município de São Paulo, num período longo, há que se enfatizar que este Tributo foi objeto, permanentemente, de grandes variações no que se refere aos seus elementos constitutivos, colocando em destaque, em conseqüência, um fato caracterizador, se não de todas, mas da grande maioria das cidades brasileiras: a descontinuidade administrativa – e, também ou conseqüentemente, tributária – que resulta de decisões no âmbito político-eleitoral.

No caso do Município de São Paulo, o decênio definido (1996 a 2006) para estudo é bastante adequado para se destacar esta descontinuidade, uma vez que abrange três grandes “reformas” de seu principal tributo imobiliário, o IPTU, promovidas pelas sucessivas – e divergentes – administrações municipais, abaixo indicadas.

A gestão Celso Pitta (economista, PTN, Prefeito de 1997 a 2000) promoveu no exercício de 1999 uma ampla reforma da tributação imobiliária, extinguindo as taxas a ela relacionadas e promovendo grande aumento nominal do valor do IPTU, quase dobrando o valor lançado²⁸, que, segundo alguns analistas, penalizou mais o uso residencial que os demais.

Na seqüência, a gestão Marta Suplicy (psicóloga, PT, Prefeita de 2001 a 2004) alterou a maioria dos parâmetros do IPTU, com objetivos declarados de beneficiar os usos residenciais²⁹ vinculados à parte mais pobre da população do Município³⁰.

Se se podem indicar significativas diferenças entre estas duas sucessivas administrações municipais no âmbito do IPTU, a gestão seguinte, dividida entre José Serra (economista, PSDB, Prefeito em 2005 e 2006) e o vice-Prefeito que o substitui, Gilberto Kassab (economista, DEM, 2007 até hoje), não parece ter promovido alteração substancial no IPTU, tendo realizado alterações menos drásticas que as anteriores, porém sem representar continuidade.

²⁸ Apesar da queda significativa da inflação brasileira, após o Plano Real, a partir do 2º Semestre de 1994, verifica-se, ainda, a presença de algum crescimento de preços no período de referência do Projeto (1996/2006), havendo divergências quanto a seu montante. Por esta razão, nos referiremos apenas à evolução nominal do IPTU nesta análise.

²⁹ Uma das medidas mais marcantes foi a isenção para imóveis residenciais de pequeno valor (hoje, até R\$ 61.240,11). Em 2005, esta isenção foi explicitamente limitada a “um único imóvel por contribuinte”, que não tenha pendências com a Prefeitura, registrada no Cadastro Informativo Municipal (CADIM).

³⁰ Observe-se que o IPTU Progressivo no Tempo, previsto nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, no Estatuto da cidade e no Plano Diretor Estratégico, ainda não foi regulamentado.

Esta descontinuidade ficou refletida nos dados disponibilizados pela Secretaria de Finanças para este Projeto, cuja análise permitiu uma visão de longo prazo do IPTU no Município.

Uma das primeiras preocupações foi verificar de que modo as informações sobre a alteração da legislação em 2001 (prefeita Marta Suplicy) reforçaria uma hipótese de forte redução da carga sobre imóveis residenciais de baixo valor e superfície reduzida e um acréscimo de alíquota para os demais usos.

Assim, a Tabela 2.3 abaixo procura mostrar as diferenças entre os valores venais e os do IPTU entre os anos de 1999 (anterior à reforma Marta Suplicy) e de 2002 (primeiro exercício de vigência da reforma), para os sete setores fiscais de interesse para a Pesquisa.

Tabela 2.3 - Lançamentos do IPTU dos anos 1999 e 2002, para os setores centrais e o MSP
(áreas em m2 - valores em Reais)

| Setores | Ano | Quant | Área dos Terrenos | Área das Construções | Valor Venal dos terrenos | Valor Venal construções | Valor Venal do Imóvel | Valor do IPTU | Relação IPTU/VV |
|------------------------|------|---------------|-------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Setor 001 | 2002 | 14.896 | 814.312 | 3.415.176 | 555.934.853 | 955.649.160 | 1.511.584.013 | 19.285.316 | 1,28% |
| | 1999 | 14.448 | 810.643 | 3.381.787 | 478.420.558 | 854.213.332 | 1.332.633.890 | 11.880.933 | 0,89% |
| Setor 002 | 2002 | 6.358 | 804.938 | 1.253.660 | 297.710.508 | 268.025.587 | 565.736.095 | 6.088.677 | 1,08% |
| | 1999 | 6.130 | 854.279 | 1.280.971 | 268.494.483 | 231.668.362 | 500.162.845 | 3.798.688 | 0,76% |
| Setor 003 | 2002 | 5.718 | 854.897 | 1.178.624 | 261.614.444 | 298.989.371 | 560.603.815 | 5.329.484 | 0,95% |
| | 1999 | 5.745 | 853.773 | 1.173.834 | 187.474.706 | 255.735.737 | 443.210.443 | 3.262.487 | 0,74% |
| Setor 005 | 2002 | 20.761 | 705.298 | 2.577.278 | 481.429.012 | 765.820.415 | 1.247.249.427 | 11.219.715 | 0,90% |
| | 1999 | 20.299 | 707.292 | 2.527.655 | 351.964.289 | 653.966.337 | 1.005.930.626 | 7.072.041 | 0,70% |
| Setor 006 | 2002 | 32.290 | 682.937 | 3.745.492 | 650.424.627 | 1.110.010.312 | 1.760.434.939 | 17.218.603 | 0,98% |
| | 1999 | 32.061 | 686.148 | 3.730.734 | 519.556.785 | 1.009.259.791 | 1.528.816.576 | 11.924.780 | 0,78% |
| Setor 007 | 2002 | 30.045 | 964.724 | 3.662.643 | 849.882.521 | 1.019.199.811 | 1.869.082.332 | 16.116.519 | 0,86% |
| | 1999 | 29.279 | 965.579 | 3.601.275 | 596.417.476 | 892.380.412 | 1.488.797.888 | 11.337.335 | 0,76% |
| Setor 008 | 2002 | 16.978 | 1.057.429 | 2.555.308 | 657.563.985 | 625.344.795 | 1.282.908.780 | 12.354.413 | 0,96% |
| | 1999 | 16.641 | 1.053.574 | 2.537.132 | 403.714.075 | 529.377.579 | 933.091.654 | 7.781.151 | 0,83% |
| Total dos sete setores | 2002 | 80.053 | 3.862.412 | 12.170.260 | 2.247.113.474 | 3.398.494.875 | 5.645.608.319 | 59.141.825 | 1,05% |
| | 1999 | 78.713 | 3.912.165 | 12.095.011 | 1.805.910.851 | 3.004.843.589 | 4.810.754.410 | 37.938.958 | 0,79% |
| Total MSP | | 2.631.020 | 612.606.430 | 403.919.316 | 101.192.676.126 | 131.912.921.295 | 233.105.597.421 | 2.080.773.108 | 0,89% |
| | | 2.497.797 | 608.417.171 | 377.077.328 | 70.684.628.245 | 102.666.944.257 | 167.295.059.845 | 1.514.245.189 | 0,91% |
| Dif 99/02 centrais | | 1,70% | -1,27% | 0,62% | 24,43% | 13,10% | 17,35% | 55,89% | 32,83% |
| Dif 99/02 MSP | | 5,33% | 0,69% | 7,12% | 43,16% | 28,49% | 39,34% | 37,41% | -1,38% |

Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados de SF/PMSP (lançamento do IPTU de 1999 e 2002)

De fato, os dados mostram que, no ano de 2002, houve um aumento da alíquota média (relação entre IPTU e VVI) em todos os (sete) setores localizados no centro da cidade, para os quais a alíquota média calculada aumentou de 0,79%, em 1999, para 1,05%, no ano de 2002.

Este comportamento foi bastante diverso do ocorrido para o conjunto do Município, onde se observou uma queda de alíquota média de 0,91% para 0,89%.

Isso, talvez, seria devido às características urbanísticas do centro, onde o uso residencial tem menor importância, com grande presença relativa de escritórios, lojas e indústrias.

Estes dados foram trabalhados com outros critérios, de modo mais detalhado e para todos os anos e seus resultados, que constam do Anexo Especial e podem ser assim sintetizados:

- Um grande contingente de registros (relativos a 42.900 contribuintes dentre os mais de 122 mil contribuintes da área de estudo) refere-se a contribuintes que não apresentaram alteração cadastral entre 1996 a 2006, podendo ser tomados como uma amostra representativa das alterações de política tributária municipal para aquele período.
- É pequena e decrescente a ocorrência de terrenos vazios na área, que se caracteriza por elevado grau de verticalização, se comparada a outras áreas da cidade.
- Constatou-se pouca evolução da área construída no período, o que contrasta com o conjunto da cidade e reforça as análises feitas nas pesquisas anteriores sobre a escassez de novas construções residenciais ou comerciais na região central, com base em dados da Embraesp.
- De importância para as relações fisco-contribuinte, verifica-se que mais de 60% dos contribuintes são residenciais-verticais, com a presença de grande número de escritórios (mais de 20% dos contribuintes na área de estudo) e de comércio (perto de 10%).

Além dos dados de quantidade de contribuintes, a tabela 2.4, a seguir, fornece informações sobre as áreas de terreno e de construção na região de estudo, bem como um indicador do grau médio de ocupação (Área construída por metro quadrado de terreno) segundo os usos nela indicados.

Tabela 2.4 Participação dos usos no número de contribuintes e nas áreas de terreno e construída. (Média (%) entre 1996 e 2006)

| Usos | Quantidade de contribuintes | Área de Terrenos | Área construída | AC/AT |
|---|-----------------------------|------------------|-----------------|------------|
| Residencial Vertical | 59,6% | 16,9% | 32,0% | 4,9 |
| Escritórios | 20,4% | 14,9% | 29,8% | 6,0 |
| Comércio | 9,7% | 29,3% | 19,7% | 2,1 |
| Serviços, Indústria, Armazéns e Depósitos | 7,5% | 18,3% | 6,8% | 1,3 |
| Residencial Horizontal | 2,2% | 6,2% | 2,0% | 0,9 |
| Usos Coletivo e Especial | 0,7% | 14,4% | 9,8% | 2,3 |
| Total Predial e (AC/AT) médio | 100% | 100% | 100% | 2,9 |

Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados de SF/PMSP (lançamento do IPTU de 1996 e 2006)

- A evolução nominal dos valores venais (de terreno, de construção e de imóveis) ocorreu num ritmo intermediário aos apresentados pelos dois principais índices de preços que foram mais utilizados para deflacionamento de contas públicas brasileiras nos últimos anos³¹.
- As estimativas da variação do valor do metro quadrado por uso demonstraram coerência nos períodos 1996/1999 e 2002/2006, mas se apresentaram díspares entre usos no período 1999/2002, por razões que não puderam ser definidas.
- Quanto ao valor venal do metro quadrado de construção, evoluiu quase sempre num ritmo menor que o da inflação.
- Os valores do IPTU lançado no período evoluíram num ritmo bem superior ao da inflação, indicando que a Prefeitura conseguiu recuperar receita deste tributo, com

³¹ Trata-se do IGP – DI (crescimento de 156,7% entre 1996 e 2006), que era unanimemente utilizado até alguns anos, e o IPCA (crescimento de apenas 95,4%), que passou a ser utilizado, em decorrência desta grande disparidade de crescimento e sob o argumento segundo o qual, o IGP –DI deixou de ser adequado, uma vez que incorpora aumentos de preços que não afetariam os gastos públicos.

aumento da carga efetiva sobre os imóveis (alíquota e outros fatores que interferem no valor do tributo). Constatou-se que a alíquota média calculada para a região de estudo aumentou de 0,47% em 1996 para 1,06 % em 2006.

Analisaram-se os dados do imposto por tipo de uso entre os anos 1999 e 2002, com tabelas para cada um dos sete setores (agrupando as quadras), segundo usos (desconsiderando os padrões). Apresentam-se, nos Anexos 07 e 08, as tabelas para o setor 006, setor muito importante para esta Pesquisa, pois concentra 25,9% dos edifícios vazios encontrados no levantamento de campo. Entre os sete setores que são objeto da nossa Pesquisa, este é o que tem o maior número de contribuintes e o maior valor venal total das construções.

Para os hotéis (considerados os diferentes padrões do uso 080), a relação entre IPTU e valor venal aumenta de 1% para 1,69%³² entre 1999 e 2002, enquanto que, para os apartamentos em condomínio (uso 020), a alíquota estimada diminui de 0,43% para 0,18% e para os prédios de apartamentos não individualizados (uso 021), a alíquota aumenta de 0,96% para 1,30%!

Já para os escritórios em condomínio (uso 030), a relação IPTU/VV passa de 0,97% em 1999 para 1,19% em 2002 e para os prédios de escritório não subdivididos a alíquota cresce de 0,83% para 1,31%. Finalmente, para as lojas (comércio ou uso 040), a tabela indica um aumento de 1% para 1,60%!

- A tributação dos terrenos vazios e dos terrenos no IPTU

Diferentes elementos disponíveis ao longo da pesquisa permitem apontar para a necessidade de uma análise específica da situação tributária dos terrenos no centro do Município de São Paulo, abordando alguns aspectos quantitativos específicos em relação aos imóveis cadastrados como USO 00 (Terreno vazio) e aqueles que contêm alguma construção.

Quanto aos terrenos vazios (uso 00), pode-se elencar alguns aspectos relevantes:

- No relatório da pesquisa “Observatório” havia sido observado que os distritos da Sé e República **perderam 87.862 m² de terrenos vazios entre 1996 e 2004, mas sem que o aumento da área construída tivesse sido significativo.** Uma das hipóteses é que grande parte desses terrenos possa ter sido ocupada por estacionamentos, cuja área de terrenos, segundo o cadastro fiscal, aumentou 72.550 m² no mesmo período.

- Também foi constatado que **grande percentual** dos terrenos cadastrados como vazios **apresenta alguma dívida** com o Município, onde mais de 38% tem inscrição na Dívida Ativa, o que significa que acumulam, relativamente, muita dívida, como indicam os dados abaixo:

| Código do uso | Descrição | Qtde de devedores em jul/2007 | Dívida ativa (R\$) | Total contribuintes em 2006 | de Quantidade (00) devedores X total |
|---|---------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Considerando todas as quadras fiscais | | | | | |
| Uso 00 | terreno vazio | 220 | 6.120.848 | 568 | 38,7% |
| Retirando as quadras onde o valor total de IPTU é igual a 0 (zero) | | | | | |
| Uso 00 | terreno vazio | 220 | 6.120.848 | 536 | 41,0% |

³² Este aspecto será retomado na discussão sobre o perfil das dívidas e dificuldades financeiras específicas deste tipo de uso no centro.

- Também, ficou ressaltada a existência de um **grande percentual** de terrenos vazios (uso 00) que, **imunes ou isentos**, são liberados do pagamento do segmento Territorial, uma vez que cerca de 22% dos terrenos vazios encontram-se desonerados do tributo, ao mesmo tempo que representam solo urbanisticamente equipado sem uso. Este aspecto pode ser útil para uma discussão do disposto na Constituição Federal quanto a imunidades no caso de se tratar de terreno não utilizado.

Um resultado adicional das análises dos dados sobre terrenos vazios relaciona-se ao fato de que estes demonstram que o IPTU de São Paulo não incorpora o conceito urbanístico de progressividade (aumento de alíquota no tempo), sendo considerada leve a tributação dos terrenos vazios.

No que se refere a **terrenos que apresentam alguma construção**, tributados pelo segmento Predial, um aspecto que, embora não faça parte dos objetivos imediatos desta Pesquisas, pode ser ressaltado, uma vez que se constatou que a distribuição dos **valores venais** atribuídos aos terrenos com construção da área central apresenta algumas divergências que não puderam ser totalmente explicadas: o valor venal por metro quadrado de terreno construído, para uma mesma quadra (algumas vezes, mesma face), apresentou diferenças significativas, variando para diferentes usos dos imóveis, diferenças que não puderam ser atribuídas, necessariamente, aos fatores de correção relacionados na nota 7, acima.

Assim, novas discussões com a Administração tributária poderão ser úteis para esclarecer as razões da divergência e suas implicações, tanto para estudos futuros, quanto para a própria administração do IPTU em seu segmento Predial.

2.2 Benefícios fiscais vinculados à reabilitação da região central

Há, também, que se mencionar a concessão de diversos benefícios fiscais pontuais, com objetivo de promover a recuperação de edifícios ou a construção nova, que afetam a receita dos tributos imobiliários no Município de São Paulo.

- Benefícios fiscais vinculados à restauração de imóveis na região central

Destaca-se a chamada **Lei de Fachadas** (Lei Municipal 12.350, 6/06/97, regulamentada pelo Decreto Municipal 37.302 de 27/01/98), pela qual se concede a “isenção” do IPTU³³ aos proprietários ou aos patrocinadores das obras de recuperação externa e conservação de imóveis localizado num perímetro que praticamente coincide com os distritos da Sé e República, onde há forte concentração de imóveis tombados. A duração máxima do incentivo fiscal é de 10 anos, devendo ser confirmado anualmente, com base em vistoria do órgão municipal de proteção ao patrimônio (DPH).

Segundo a pesquisa "Observatório", desde a implementação da Lei até outubro de 2005, foram protocolados 60 pedidos na SEHAB, sendo que somente 14 imóveis seriam efetivamente beneficiados com a liberação de pagamento do IPTU. Houve 3 aprovados, mas não concedidos, 19 desistências ou indeferimentos e 24 estavam em análise.

³³ É também condição que o proprietário não tenha pendências de nenhum tipo com a prefeitura. Novas exigências e a criação do CADIM (2005) tornaram mais abrangente esta exigência, pois, quando a lei começou a ser aplicada, controlava-se apenas o pagamento do IPTU no imóvel beneficiado.

Considerando que existem cerca de 400 imóveis tombados no perímetro de incidência da Lei, o interesse foi de cerca de 15% dos proprietários nesse período.

Como se pode verificar pela tabela 2.5, abaixo, tais benefícios abrangem fundamentalmente imóveis utilizados por instituições financeiras ou comerciais. Há apenas um edifício residencial beneficiado (o condomínio Louvre). O valor total de benefícios tributários (IPTU) concedidos a instituições financeiras em 2005 é de R\$ 1.336.481,50 (cerca de 55% do benefício). Destes, apenas o Banco do Brasil utilizou o instrumento para restaurar um prédio desativado e transformá-lo em um Centro Cultural, de grande importância para a região. Os demais são obras em agências bancárias ou da Bolsa de Valores de São Paulo³⁴.

Tabela 2.5 - Lei de Fachadas. Imóveis que já obtiveram a isenção (out/2005)

| Ano da Aprovação | Tipo de Uso | Valor do benefício em 2005 (R\$) |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1998 | uso comercial (loja) | 21.677,18 |
| 1998 | uso comercial (hotel) | 32.347,73 |
| 1998 | Bolsa de Valores de São Paulo | 173.290,39 |
| 1998 | instituição financeira | 319.772,74 |
| 1999 | edifício residencial (Louvre) | 111.637,62 |
| 1999 / 2000 | instituição financeira | 303.720,80 |
| 2000 | instituição financeira | 414.962,66 |
| 2003 | shopping center | 682.612,24 |
| 2003 | instituição financeira | 97.418,04 |
| 2003 | Centro Cultural Banco do Brasil | 27.316,87 |
| 2004 | comercial/ academia ginástica | 57.683,16 |
| 2004 | uso comercial | 5.661,89 |
| 2004 | uso comercial | 17.039,13 |
| 2004 | uso comercial | 184.596,93 |
| TOTAL | | 2.449.737,38 |

(*) valores sujeitos a confirmação

Fonte: "Observatório" (2006). Balanço Lei de Fachadas. SEHAB, 2004 (com atualização em 2005).

A análise dos valores envolvidos no benefício relativo à Lei de Fachadas permite observar que, de um lado este instrumento representa um custo relativamente alto para a Municipalidade, uma vez que, para os cofres públicos, apresentou um custo de R\$ 2,45 milhões, em 2005, tendo o conjunto dos benefícios concedidos, acumulados até aquele ano, custado R\$ 7,26 milhões, tendo sido observado anteriormente grande concentração de beneficiários, o que implica que, em valores absolutos, as renúncias fiscais por beneficiário são significativas, do ponto de vista do orçamento municipal.

Entretanto, por outro lado, quando se analisa a importância financeira relativa do benefício, verifica-se que, apesar de seu alto valor absoluto, em geral, representa ínfimo percentual, se comparado aos custos da empresa.

Tal afirmação decorre de entrevista feita com proprietário de uma das lojas beneficiárias, cuja resposta foi um significativo NÃO, ao ser questionado sobre se o valor do incentivo seria significativo, acrescentando-se aqui outra resposta negativa,

³⁴ Informações recentes dão conta que em 2005 foi aprovado o benefício para uma instituição financeira (R\$ 427.204,08 de IPTU, em 2007), e em 2007, dois outros benefícios (R\$ 133 mil) concedidos para uma associação de classe e um edifício.

quando perguntado, em outra questão, se o valor do incentivo teria sido um fator relevante para a decisão de solicitá-lo.

Dada a característica predominante dos beneficiários – na maioria, imóveis ocupados por agências de entidades do setor bancário – tornou-se impossível relacionar o valor do incentivo com os custos da empresa, uma vez que é difícil determinar que parcela do faturamento de um banco é devida a uma específica agência.

O único dado objetivo foi propiciado pelo imóvel que concentra as atividades da Bolsa de Valores de São Paulo, permitindo-nos afirmar que o valor anual de seu benefício com a Lei de Fachadas gira em torno de um milésimo de seu faturamento em 2007.

Desta forma, as consultas feitas para a presente Pesquisa apontam no sentido de que se pode considerar, do ponto de vista dos beneficiários, relativamente desprezível o valor da isenção como estímulo para a busca do benefício, devendo-se atribuir a outros instrumentos, de caráter não tributário, maior influência para a decisão de preservação de imóveis de interesse cultural.

Importa lembrar, adicionalmente, que muitos problemas de concepção e de gestão da Lei de Fachadas foram levantados por funcionários municipais durante a administração da Prefeita Marta Suplicy (o Grupo de Trabalho sobre Lei de Fachadas), foi elaborado um projeto (PL) visando a alteração da Lei, ainda reconhecendo o papel do instrumento para a reabilitação de imóveis e vantagens econômicas e sociais adicionais³⁵ (“Observatório”).

Ainda que não enviado à Câmara, sugeria-se vincular o valor do benefício ao custo das obras, maiores incentivos para a reabilitação de imóveis de uso residencial – coerente com o objetivo de repovoar o Centro – além de vedar o benefício a imóveis comerciais ou de serviços com elevado valor venal (superior a R\$ 5.000.000).

Como indicado no “Observatório”, a Lei tem interessado fundamentalmente proprietários de imóveis de alto valor, o que se comprova pelo tipo de solicitantes do benefício, desde o início da vigência, em 1998. Parece também que, os que recorram à Lei são, geralmente, os que já estão usando o imóvel e que o conservariam de qualquer maneira, no interesse do bom funcionamento de seu negócio (bancos, bolsa de valores).

Observa-se que o benefício é posterior ao investimento³⁶, dificultando o acesso a proprietários de imóveis cuja restauração ou manutenção sejam mais complexas (construções de influência francesa do início do século XX, onde se incluem diversos hotéis, por exemplo) ou com poucos recursos e isto pode ser um fator de incentivo para

³⁵ “A reabilitação de um edifício de valor histórico gera trabalho para a construção civil, com efeitos na arrecadação de ISS; (...) A reabilitação de edifícios contribuirá para atrair novos moradores ou atividades para os prédios, com benefícios para o aumento geral da arrecadação municipal; (...) O edifício reabilitado se valoriza, fato que irá possibilitar, depois de 10 anos de isenção, uma arrecadação maior de IPTU; (...) A reabilitação de um edifício tem efeito estimulador da reabilitação dos imóveis lindeiros e contribui para o aumento do turismo e outras atividades econômicas. (...) Em muitos casos, os custos de recuperação e manutenção são muito pequenos, não guardando relação com a isenção de IPTU por 10 anos; o valor gasto na obra é, normalmente, recuperado ao final de 3 anos de isenção”

³⁶ Para abrir um processo é necessário executar as obras de restauro das fachadas ou estar mantendo-as conforme as exigências do tombamento com recursos próprios.

compradores de imóveis para reabilitar (as entrevistas feitas no âmbito da Pesquisa parecem indicar isso).

Com relação ao uso residencial, nota-se que boa parte dos que mais necessitam de obras deve estar isenta por outros programas, ou seja, não tem nenhum interesse em mais esta isenção. Sugere-se que o incentivo também é de pouca importância relativa, se comparado o valor do IPTU aos valores cada vez maiores das taxas condominiais. Mas no caso do único imóvel que obteve o benefício, a entrevista com o síndico mostrou a importância do incentivo para o custeio do restauro. Por outro lado, o restauro aumentou a atratividade do prédio e a taxa de ocupação dos apartamentos. Pode-se então trabalhar com a hipótese de que não pagar IPTU é também um estímulo para compradores e locatários.

Sintetizando sobre a Lei de Fachadas, os contatos feitos e as análises de dados disponíveis não parecem conduzir uma relação importante deste incentivo com a vacância de imóveis, não se podendo afirmar de que forma sua aplicação poderia estar contribuindo para estimular o uso de imóveis vazios.

Ao longo das entrevistas (ver item 3 deste Relatório), entretanto, verificou-se que haveria que analisar um aspecto específico, que se mostrou caracterizado na área central, qual seja a **hotalaria**, sobretudo hotéis de padrão popular, alguns estabelecimentos de ensino e outras instituições privadas de diferentes tipos. Para esses, a isenção do IPTU poderia representar um estímulo interessante para buscar um imóvel – para uso próprio ou locação – tombado e localizado no centro da cidade.

- Benefícios vinculados à revitalização da região “Nova Luz”

Com relação aos incentivos seletivos para **revitalização econômica**, a primeira lei (LM 13.96/03) foi feita no governo Marta Suplicy e concedia redução de IPTU e outros impostos municipais, proporcionais aos tipos de uso, para investimentos em reforma e construção no perímetro da Sé e República, onde se concentrava o financiamento do BID. Esta lei não chegou a ser regulamentada.

A segunda (LM 14.096/05), do governo José Serra, aplica-se aos objetivos de renovação de usos e construções da região da “Nova Luz”³⁷. O Projeto Nova Luz refere-se a um específico e mais diversificado conjunto de instrumentos de intervenção urbana numa região do centro da cidade de São Paulo que, ao longo do tempo sofreu intenso processo de deterioração, com esvaziamento populacional e desvalorização imobiliária, mais visível que no restante do centro da cidade, particularmente, devido à presença de atividades ilegais, que provocaram forte deterioração do tecido social e urbano.

Paralelamente à crescente concentração de segmentos populacionais mais vulneráveis na área, o que acabou acarretando um estigma para a região – referida por alguns como a “cracolândia”, observa-se que, paradoxalmente, a região apresenta alguma dinâmica econômica, em decorrência da presença, tradicional, de segmentos comerciais especializados em componentes e equipamentos eletro-eletrônicos e de informática, comércio de autopeças e de alguns ramos do setor de serviços (como os culturais e de alojamento e alimentação), que, em seu conjunto, geram aproximadamente 2.500

³⁷ A área de abrangência do Projeto Nova Luz, uma extensão de aproximadamente 362 mil metros quadrados, corresponde às quadras localizadas no setor 8 (quadras: 58, 59, 60, 65, 66, 67, 68, 69, 73, 74, 75, 76, 77, 81, 82, 83, 84, 88, 89, 90, 93, 94, 95) e no setor 1 (quadras: 26 e 19).

empregos formais. Acresça-se a isto, o fato de a região ter se beneficiado de diferentes investimentos públicos na área da cultura e do entretenimento, facilitados por excepcional acessibilidade por transportes urbanos, o Metrô em especial.

Essa área é lindeira ao "eixo Luz", aonde o governo estadual vem, desde os anos 90, investindo fortemente na recuperação de edifícios para fins de atividades culturais (Sala São Paulo, Museu da Língua Portuguesa, Pinacoteca, etc). Algumas instituições e órgãos governamentais virão para a área, como a sede da Subprefeitura da Sé, a PRODAM (Companhia Municipal de Processamento de Dados) e a sede da Guarda Civil Metropolitana (GCM).

A análise desenvolvida no "Observatório" salienta que existe um estímulo a atividades mais "finas" e "lojas de departamentos", sendo que ali predomina um comércio popular varejista. Em razão dessa proposta e de ações de repressão desenvolvidas na região, o projeto Nova Luz tem sido acusado pelos movimentos sociais do centro de servir a objetivos de "limpeza social" (FCV, 2005).

O projeto prevê a desapropriação de 225 mil metros quadrados. Muitas construções já foram demolidas, mas a presente pesquisa identificou 11 edifícios vazios (na tipologia "térreo e 3 ou mais pavimentos") no perímetro Nova Luz³⁸. Não sabemos qual é a proposta para esses edifícios.

O perímetro engloba uma ZEIS-3, o que obrigou a PMSP a estudar a implantação de 170 unidades HIS³⁹. No entanto, as últimas informações indicam que o governo buscará alterar a legislação, retirando as ZEIS-3, de modo a viabilizar a vinda de investidores privados. Existe uma forte pressão da AVC (Associação Viva o Centro)⁴⁰ e do SECOVI (Sindicato da Construção e Venda de Imóveis) nesse sentido.

Para esta Pesquisa, o interesse é verificar se os investimentos na Nova Luz (que implicarão na demolição de edificações de porte pequeno) terão efeitos na ocupação de edifícios situados nas quadras adjacentes. Ou se, utilizando os benefícios da Operação Urbana Centro, a demolição de velhos edifícios e sua substituição por edificações mais modernas será estimulada.

2.3 As dívidas tributárias

Os procedimentos relativos aos créditos do Setor Público junto a outras entidades são regulamentados por legislação federal (Lei 5.172/66, chamada Código Tributário Nacional e Lei 4.320/64, que institui normas gerais de Direito Financeiro). Quando se trata de dívida de origem tributária, um rito deve ser seguido, devendo os responsáveis pela fiscalização da arrecadação (Secretaria de Finanças) inscrever os créditos relativos a tributos municipais na denominada Dívida Ativa, providência que torna a cobrança de

³⁸ Oito são edifícios "inteiros", sendo 3 de uso misto (comércio e residência) e os demais comerciais e/ou de serviço. Nove têm térreo ocupado por comércio e/ou serviço e 2 estão vazios. Apenas 2 tinham anúncios de aluguel. Seis têm menos de 7 pavimentos superiores, 4 entre 8 e 11 e 1 têm 15. Três têm dívida (edifícios "inteiros"), em 1 é superior a R\$ 50 mil. Um tem IPTU igual a zero, provavelmente é imune.

³⁹ Estão previstos dois empreendimentos de HIS em terreno a ser doado pela Prefeitura à CDHU na Rua dos Gusmões.

⁴⁰ A AVC foi fundada em 1991 pelo Bank Boston e se apresenta como um importante interlocutor entre sociedade civil e poder público nas ações de reabilitação da área central de São Paulo.

responsabilidade de outra Secretaria Municipal (de Negócios Jurídicos, através de seu órgão FISC), começando por uma fase “administrativa”, em que o contribuinte pode negociar o pagamento e, se persistir o débito, uma fase “judicial”, com apelo ao Poder Judiciário.

Para os interesses desta Pesquisa, o principal problema parece ser a **morosidade** na execução de medidas punitivas – que podem chegar até o leilão do imóvel com dívida –, que caracteriza os eventos que envolvem o Judiciário no Brasil.

Por outro lado, a prática – muitas vezes persistente e esperada pelos contribuintes – de anistias e/ou concessões de descontos parece ter algum papel na explicação da inadimplência tributária. Neste campo, pode-se citar, mais recentemente, o Programa de Parcelamento Incentivado (PPI) concebido para promover a regularização de créditos do Município, decorrentes de débitos tributários, constituídos ou não, inclusive os inscritos em Dívida Ativa, ajuizados ou a ajuizar, em razão de fatos geradores ocorridos até 31 de dezembro de 2004, podendo incluir saldos de parcelamentos em andamento, multas e juros⁴¹.

Cabe lembrar, também, que duas leis foram feitas para facilitar a obtenção pelo Município de imóveis com dívidas e sua destinação a equipamentos sociais ou programas habitacionais, a saber, a chamada **Lei de Dação** em pagamento (Lei Municipal 13.259/02, regulamentada pelo Decreto Municipal 42.095/02) e a Lei Municipal 13.736/04, chamada **Lei de Remissão**, que estimula o não pagamento ou adiamento do recolhimento de tributos.

Segundo informação da Secretaria de Finanças, a aplicação da primeira (Dação) ainda não trouxe resultados concretos. A segunda (Remissão), não foi regulamentada até o final de 2008.

- O perfil da dívida de IPTU em 2007

A Secretaria de Finanças disponibilizou dados correspondentes ao estoque da Dívida Ativa do Município em julho de 2007, em valores que incluem o principal e os encargos acumulados. Do ponto de vista da espacialização dos devedores, dois tipos de tabelas foram fornecidos: segundo os distritos do município (apenas o número de contribuintes e o valor total devido) e segundo os setores censitários, apenas na área central, contendo também a informação sobre o tipo de uso e padrão da edificação.

Nos Anexos 09 e 10, apresentamos duas tabelas onde, para cada setor fiscal do centro e para os diferentes usos, calcula-se o percentual de devedores, visando entender quais os tipos de usos onde as dívidas se concentram. Para tornar a leitura mais simples, foi feito um agrupamento por usos, deixando em evidência aqueles ligados à tipologia dos edifícios vazios, de interesse para esta Pesquisa. A diferença entre as duas é que, na primeira, foram excluídos todas as quadras aonde o valor do IPTU era igual a 0 (zero).

⁴¹ Não podem ser beneficiados os contribuintes que permaneçam no Programa de Recuperação Fiscal - REFIS, do Município de São Paulo ou que dele tenham sido excluídos.

Nas tabelas 2.6 e 2.7, apresentadas abaixo, aparece a soma de todos os sete setores. Assim, o número de contribuintes total é menor do que na segunda tabela, aonde foram considerados todos os contribuintes.

A dívida ativa referente aos 7 setores ultrapassa em 72% o valor do IPTU lançado no ano de 2006. No valor devido, o que pesa mais é o referente às lojas e atividades comerciais em geral (usos 40 a 43), equivalente a 22,6% do total, seguido pela dívida dos prédios de escritório (uso 31), que representam 18,3% e das indústrias e galpões (usos 50 e 51), equivalente a 13,3%.

Quando se analisam separadamente os setores (nas tabelas anexas), a importância de cada uso pode ser diferente. Assim, por exemplo, nos setores 002 e 003, caracterizados pela presença importante do uso industrial (têxtil, principalmente), mas também pela desativação de muitas indústrias (especialmente as metalúrgicas), a dívida acumulada pelos usos 50 e 51 é muito pesada, chegando a 69% do total devido no setor 003 e 45% do total devido no setor 002.

Quando se observa o conjunto dos setores, a comparação com o número total de contribuintes permite verificar que os maiores devedores são os *usos coletivos* (usos 70 a 74), os *usos especiais* (usos 81 a 85); os *hotéis* (uso 80) e os *terrenos vazios* (uso 00). Os usos coletivos apresentam tipos de edificação e lógicas de utilização específica, que não nos interessa analisar.

Sobre os terrenos, como já havíamos comentado no item 2.1., os hotéis e outros prédios de uso especial interessam especialmente à pesquisa, pois há muitos na lista de vazios. Pode-se ver que a dívida dos hotéis supera 44%.

Tabela. 2.6 - Perfil da Dívida nos 7 setores centrais em julho de 2007 (excluindo quadras c/ IPTU = 0)

| Tipos de usos | | Contribuintes inscritos na dívida ativa (total 7 setores) em julho/2007 | | | Total de contribuintes em 2006 | Quantidade devedores X total |
|-------------------------------------|-------------------------|---|--------------------|-------------|--------------------------------|------------------------------|
| Código | Descrição | qtde | divida_real | % | | |
| Uso 00 | terreno vazio | 220 | 6.120.848 | 2,9% | 536 | 41,0% |
| Usos de 010 a 014 | residencial horizontal | 408 | 3.331.109 | 1,6% | 1.794 | 22,7% |
| Uso 20 | apartamento (cond) | 2.997 | 7.018.890 | 3,3% | 49.408 | 6,1% |
| Uso 21 | prédio de apto | 10 | 619.272 | 0,3% | 49 | 20,4% |
| Uso 22 | prédio apto misto | 115 | 5.534.459 | 2,6% | 544 | 21,1% |
| Usos 23 e 24 | garagens (cond) | 1.901 | 2.564.892 | 1,2% | 11.293 | 16,8% |
| Uso 25 | flat residencial | 32 | 136.085 | 0,1% | 315 | 10,2% |
| Uso 30 | escritório (cond) | 3.155 | 18.401.476 | 8,6% | 22.709 | 13,9% |
| Uso 31 | prédio escritório | 292 | 39.290.860 | 18,3% | 1.298 | 22,5% |
| Uso 32 | predio escritório misto | 5 | 338.034 | 0,2% | 20 | 25,0% |
| Usos de 40 a 43 | lojas/comércio | 2.353 | 48.520.147 | 22,6% | 12.471 | 18,9% |
| Usos 50 e 51 | usos industriais | 103 | 28.482.069 | 13,3% | 375 | 27,5% |
| Usos de 60 a 64 | serviços | 3.246 | 12.077.806 | 5,6% | 9.874 | 32,9% |
| Usos de 70 a 74 | usos coletivos | 104 | 15.816.933 | 7,4% | 193 | 53,9% |
| Uso 80 | hotéis | 120 | 16.552.929 | 7,7% | 273 | 44,0% |
| Usos de 81 a 85 | usos especiais | 193 | 9.678.628 | 4,5% | 396 | 48,7% |
| Dívida total (todos os usos) | | 15.254 | 214.484.436 | 100% | 111.548 | 13,7% |

Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados de DECAR/SF (2008)

Tabela 2.7 - Perfil da Dívida nos 7 setores centrais em julho de 2007 (sem excluir nada)

| Tipos de usos | | Contribuintes inscritos na dívida ativa (total 7 setores) em julho/2007 | | | Total de contribuintes em 2006 | Quantidade devedores X total |
|-------------------------------------|-------------------------|---|--------------------|-------------|--------------------------------|------------------------------|
| Código | Descrição | qtde | divida_real | % | | |
| Uso 00 | terreno vazio | 220 | 6.120.848 | 2,9% | 568 | 38,7% |
| Usos de 10 a 14 | residencial horizontal | 408 | 3.331.109 | 1,6% | 2.623 | 15,6% |
| Uso 20 | apartamento (cond) | 2.997 | 7.018.890 | 3,3% | 69.064 | 4,5% |
| Uso 21 | prédio de apto | 10 | 619.272 | 0,3% | 51 | 19,6% |
| Uso 22 | prédio apto misto | 115 | 5.534.459 | 2,6% | 547 | 21,0% |
| Usos 23 e 24 | garagens (cond) | 1.901 | 2.564.892 | 1,2% | 11.295 | 16,8% |
| Uso 25 | flat residencial | 32 | 136.085 | 0,1% | 315 | 10,2% |
| Uso 30 | escritório (cond) | 3.155 | 18.401.476 | 8,6% | 23.478 | 13,4% |
| Uso 31 | prédio escritório | 292 | 39.290.860 | 18,3% | 1.349 | 21,6% |
| Uso 32 | predio escritório misto | 5 | 338.034 | 0,2% | 20 | 25,0% |
| Usos de 40 a 43 | lojas/comércio | 2.353 | 48.520.147 | 22,6% | 12.565 | 18,7% |
| Usos 50 e 51 | usos industriais | 103 | 28.482.069 | 13,3% | 387 | 26,6% |
| Usos de 60 a 64 | serviços | 3.246 | 12.077.806 | 5,6% | 9.888 | 32,8% |
| Usos de 70 a 74 | usos coletivos | 104 | 15.816.933 | 7,4% | 303 | 34,3% |
| Uso 80 | hotéis | 120 | 16.552.929 | 7,7% | 274 | 43,8% |
| Usos de 81 a 85 | usos especiais | 193 | 9.678.628 | 4,5% | 447 | 43,2% |
| Dívida total (todos os usos) | | 15.254 | 214.484.436 | 100% | 133.174 | 11,5% |

Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados de DECAR/SF (2008)

Em seguida, nota-se que 24,1% dos prédios de escritórios não subdivididos (uso 31) e 21,1% dos prédios de escritórios mistos⁴² acumulam dívidas, percentual que se reduz a 14,9% no caso dos escritórios em condomínio (uso 30).

É importante notar que, como vimos no item 1.2, 45,7% dos prédios de escritório vazios estavam com dívidas. Ou seja, **a proporção de devedores é maior entre os edifícios vazios.**

Pode-se ver, ainda, que os prédios residenciais ou mistos não subdivididos (usos 21 e 22) acumulam dívidas de 20,4% e 21,1% respectivamente (se excluídas as quadras com IPTU = zero) ou 19,6% e 21% (se consideradas todas as quadras), muitos superiores que os apartamentos *em condomínio* (com a propriedade individualizada), cuja dívida é menor que 6,1%.

▪ Isenções e imunidades

Neste item, utilizam-se dados sobre o conjunto de contribuintes dispensados do pagamento do IPTU, podendo incluir isentos ou imunes.

Os *apartamentos em condomínio* correspondem a 88,3% do total de contribuintes dispensados de pagamento na área central. Em seguida vêm os *escritórios em condomínio*, que correspondem a 6,9%.

Os contribuintes "não pagantes" têm particular importância nos usos residenciais. Assim, 58,2% dos *apartamentos em condomínio* da área central não pagam IPTU; nas residências horizontais esse percentual chega a 31,6%. No entanto, nos prédios de apartamentos (propriedade não subdividida) os não pagantes são apenas 2,1%. Essa vantagem deve estar ligada a proprietários imunes.

⁴² Nos *prédios de escritórios mistos* (uso 32), embora possa haver apartamentos, os escritórios são predominantes; nos *prédios de apartamentos mistos* (uso 22), ocorre o inverso.

Um dos problemas dos critérios de isenção do IPTU é que os *prédios de apartamentos* de um só proprietário (ou seja, que não são em condomínio) pagam segundo sua área total. Desse modo, geralmente as unidades não são isentas, embora tenham área reduzida. Como se sabe, o IPTU acaba sendo pago pelos locatários proporcionalmente.

Tabela 2.8 - Contribuintes dispensados do pagamento do IPTU

| Tipos de usos | | Número de contribuintes em 2008 | Qtde de isentos ou imunes | Participação na isenção | % de isentos ou imunes |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| código | descrição | | | | |
| Uso 00 | terreno vazio | 562 | 126 | 0,3% | 22,4% |
| Usos de 10 a 14 | residencial horizontal | 2.589 | 819 | 1,8% | 31,6% |
| Uso 20 | apartamento (cond) | 69.875 | 40.652 | 88,3% | 58,2% |
| Uso 21 | prédio de apto | 47 | 1 | 0,0% | 2,1% |
| Uso 22 | prédio apto misto | 537 | 5 | 0,0% | 0,9% |
| Usos 23 e 24 | garagens (cond) | 10.853 | 25 | 0,1% | 0,2% |
| Uso 25 | flat residencial | 326 | 136 | 0,3% | 41,7% |
| Uso 30 | escritório (cond) | 22.061 | 3.193 | 6,9% | 14,5% |
| Uso 31 | prédio escritório | 1.251 | 133 | 0,3% | 10,6% |
| Uso 32 | predio escritório misto | 22 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Usos de 40 a 43 | lojas/comércio | 12.356 | 756 | 1,6% | 6,1% |
| Usos 50 e 51 | usos industriais | 385 | 8 | 0,0% | 2,1% |
| Usos de 60 a 64 | serviços | 10.378 | 32 | 0,1% | 0,3% |
| Usos de 70 a 74 | usos coletivos | 303 | 118 | 0,3% | 38,9% |
| Uso 80 | hotéis | 271 | 6 | 0,0% | 2,2% |
| Usos de 81 a 85 | usos especiais | 436 | 54 | 0,1% | 12,4% |
| Dívida total (todos os usos) | | 132.252 | 46.064 | 100,0% | 34,8% |

Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados de DECAR/SF (2008)

No entanto, o número de prédios o uso 21 em 2008 é bastante pequeno (47 prédios), sendo que era de 53 em 1999. Segundo informações do tabelião do 7º Cartório de Notas⁴³, existe um processo permanente de desmembramentos na área central (ou na cidade?). Mas isso apresenta dificuldades, por conta de documentação deficiente, ausência dos proprietários, e outros.

A isenção nos usos coletivos (isenção de 38,9%) incorpora benefícios especiais para cultos, clubes desportivos, etc. Nos usos especiais (isenção de 12,4%), encontram-se instituições beneficentes e jornais, que também são bastante beneficiados.

Interessante é notar as isenções para prédios de escritórios (10,6%) e para escritórios em condomínio (14,5%). O que explica isso? Tipo de proprietários? Presença importante do setor público? Note-se ainda que o percentual encontrado de imunes ou isentos entre os edifícios vazios identificados no levantamento de campo foi ainda maior - 15,7%.

No entanto, o que mais chama atenção é o percentual de terrenos vazios isentos: 22,4%, conforme já foi comentado no item 2.1.

- O Programa de Parcelamento Incentivado (PPI)

Este programa, como já foi dito, foi iniciado em 2005 e prevê o parcelamento de dívidas com todos os tributos municipais (imobiliários ou não). O prazo de adesão tem sido ampliado por sucessivos decretos. A vantagem é grande, pois o desconto de multas e

⁴³ Entrevista com o tabelião Aldemir Reis, em 23 de setembro de 2008.

juros pode representar uma percentagem importante da dívida. No entanto, muitos contribuintes aderem ao PPI e depois rompem os acordos, inclusive por deixarem de pagar tributos devidos nos períodos posteriores à data do mesmo.

Os dados disponibilizados para esta Pesquisa por SF referem-se a outubro de 2008. Desse modo, não foi possível fazer uma relação precisa com os devedores, pois o PPI refere-se a dívidas existentes em dezembro de 2004 e nosso arquivo sobre a dívida refere-se a dezembro de 2006 (formalizado com "dívida ativa" em julho de 2007), tornando os universos de devedores diferentes.

De qualquer modo, podemos fazer uma relação aproximada com o percentual dos devedores em 2006/07, considerando que o número total de aderentes ao programa (6.329) corresponde a cerca de 40% dos devedores.

Os que menos aderiram foram os serviços, garagens em condomínio e terrenos vazios, menos de 30% de adesão. Os que mais aderiram foram os usos industriais, lojas, etc. Entre os prédios de apartamentos, 163 aderiram e 20 romperam. Essa adesão envolveu cerca de 56% dos devedores! Entre os prédios de apartamento mistos, 76 aderiram e 10 romperam o acordo. Entre os hotéis, 56 (cerca de 47%) entraram e 7 desistiram. Os proprietários de apartamentos em condomínio tiveram adesão de cerca de 52%, seguida de 40,5% de rompimento.

Tabela 2.9 - Participação dos contribuintes dos setores centrais no PPI

| Tipos de usos | | Total de contribuintes em 2008 | | Contribuintes que aderiram ao PPI até out/08 | | Contribuintes que romperam PPI até out/08 | | % de rompimento |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|--|-------------------|---|-------------------|-----------------|
| código | descrição | Qtde | valor do IPTU | Qtde | Valor do PPI | Qtde | Valor | |
| Uso 00 | terreno vazio | 562 | 171.390.303 | 62 | 1.486.456 | 13 | 141.636 | 21% |
| Usos de 10 a 14 | residencial horizontal | 2.589 | 159.779.401 | 227 | 920.059 | 79 | 194.375 | 35% |
| Uso 20 | apartamento (cond) | 69.875 | 960.838.274 | 1.555 | 2.842.452 | 268 | 832.468 | 17% |
| Uso 21 | prédio de apto | 47 | 44.994.515 | 6 | 220.122 | 1 | 2.261 | 17% |
| Uso 22 | prédio apto misto | 537 | 325.460.990 | 76 | 1.895.387 | 10 | 579.337 | 13% |
| Usos 23 e 24 | garagens (cond) | 10.853 | 255.421.781 | 493 | 1.178.752 | 39 | 952.023 | 8% |
| Uso 25 | flat residencial | 326 | 4.719.590 | 17 | 14.981 | 0 | 0 | 0% |
| Uso 30 | escritório (cond) | 22.061 | 1.546.829.130 | 1.439 | 4.343.264 | 210 | 792.775 | 15% |
| Uso 31 | prédio escritório | 1.251 | 2.382.442.130 | 163 | 9.801.423 | 20 | 1.467.004 | 12% |
| Uso 32 | predio escritório misto | 22 | 20.532.990 | 3 | 286.866 | 2 | 244.130 | 67% |
| Usos de 40 a 43 | lojas/comércio | 12.356 | 4.042.748.818 | 1.399 | 15.550.458 | 294 | 3.015.907 | 21% |
| Usos 50 e 51 | usos industriais | 385 | 516.050.295 | 66 | 8.781.666 | 26 | 1.465.035 | 39% |
| Usos de 60 a 64 | serviços | 10.378 | 907.638.400 | 590 | 2.156.740 | 73 | 578.552 | 12% |
| Usos de 70 a 74 | usos coletivos | 303 | 397.256.360 | 47 | 1.473.279 | 6 | 135.924 | 13% |
| Uso 80 | hotéis | 271 | 402.337.375 | 56 | 4.426.350 | 7 | 212.392 | 13% |
| Usos de 81 a 85 | usos especiais | 436 | 556.934.180 | 130 | 3.351.104 | 82 | 1.233.006 | 63% |
| Dívida total (todos os usos) | | 132.252 | 12.695.374.532 | 6.329 | 58.729.360 | 1.130 | 11.846.825 | 18% |

Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados de DECAR/SF (2008)

Do ponto de vista da arrecadação, o PPI é bastante importante: inclusive porque o próprio governo sofre com a morosidade judicial, e perde a esperança de cobrar. Segundo um importante funcionário de FISC⁴⁴, houve uma adesão de 10% do valor total da dívida do município, que é de 30bi, ou seja, aderiram certa de 3bi. Isso

⁴⁴ Trata-se de Francisco Bonamim, a quem devemos muitas outras informações importantes sobre as dívidas municipais.

significou uma previsão de incremento na arrecadação de 1,5bi, pois 50% foram descontados com o incentivo (descontos das multas e juros.).

Do ponto de vista da indução à ocupação é perverso. O proprietário, entrando para o programa em momento de forte expectativa de valorização, depois de haver, em alguns casos, passado décadas sem pagar. Deve-se pensar algo mais eficiente para garantir a "função social da propriedade".

2.4 O uso das informações tributárias para analisar o uso do solo e acompanhar o desenvolvimento do mercado

Os dados constantes do “Cadastro Imobiliário Fiscal” mantido pela Secretaria de Finanças (SF) da Prefeitura do Município de São Paulo têm sido tradicionalmente utilizados pelos urbanistas de São Paulo, especialmente para estabelecer a evolução da ocupação dos terrenos, da área construída e do tipo de usos dados a esses imóveis.

Com relação ao uso dos imóveis, a legislação considera um conjunto de usos (vide Anexo 01), combinando-se, no caso dos imóveis construídos, cada uso a diferentes padrões de edificação⁴⁵.

Como mencionado anteriormente, solicitou-se à Secretaria de Finanças um conjunto de dados específicos para esta Pesquisa, extraídos do Cadastro Imobiliário Fiscal com informações sobre as características dos contribuintes, organizadas por quadras fiscais e que serviram de base à análise desenvolvida no Anexo Especial.

Paralelamente, este mesmo conjunto de dados e outros disponibilizados pela Secretaria foi objeto de outros tipos de análise, com o objetivo de identificar elementos relativos às condições urbanísticas e de mercado imobiliário da região, assim como sua coerência com os valores do IPTU. Algumas dessas análises seguiram pistas indicadas nas pesquisas anteriores, especialmente a “Observatório” e a “Oportunidades”.

Outro conjunto de dados fornecidos pela Secretaria de Finanças, retirados dos formulários de pagamento do ITBI, que nos permitem buscar caminhos para entender o mercado imobiliário, parece não ter sido objeto de nenhuma análise anterior à pesquisa “Observatório”, o que torna original a análise desenvolvida no item 2.4 adiante.

Esses dados são essenciais para uma análise do uso do solo e da evolução dos valores imobiliários na área central, contexto no qual se desenvolve a problemática da vacância, objeto desta Pesquisa. E também para entender as especificidades do Centro em relação a outros bairros da cidade.

- As informações relativas ao lançamento anual do IPTU.

As planilhas fornecidas por SF trazem as seguintes variáveis, com os contribuintes agregados por **Setor/Quadra Fiscal, Uso e Padrão** de construção:

- Área do conjunto dos terrenos e a área neles construída;
- Valores venais dos terrenos e da área construída;
- Valores lançados do imposto territorial e predial.

⁴⁵ A partir desses dados, a Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPLA) fez um agrupamento em 15 grandes grupos de usos. Utilizamos bastante esse agrupamento em pesquisas anteriores sobre o centro.

- A quantidade de contribuintes⁴⁶;

Essas informações foram fornecidas para os anos de 1996, 1999, 2002 e 2006, segundo para dois tipos de agregação:

- por quadras fiscais, para 7 (sete) setores fiscais da área central;
- por distritos censitários, para o conjunto do município.

Esses dados permitem a construção de um grande número de indicadores sobre o que poderia estar ocorrendo em cada parte da cidade (Setor, Quadra, Distrito) assim como comparações entre os as diferentes partes⁴⁷. Entre esses indicadores, além dos propriamente tributários (valores, imposto e alíquotas), podem ser destacados:

- a densidade de construção ou coeficiente de aproveitamento dos terrenos;
- a evolução da quantidade de terrenos vazios;
- o peso dos diferentes tipos de uso, conforme terreno ocupado, área construída valores venais ou valor do IPTU.

A análise das planilhas do IPTU por setores foi iniciada paralelamente ao levantamento de campo, de modo a obter uma visão mais clara sobre a distribuição dos usos no território central e forneceu importantes pistas para as análises. Confirmou-se que os sete setores abrangidos são bastante diferenciados do ponto de vista do uso e valores do solo.

Para exemplificar, incluímos neste Relatório as tabelas de número 2.10 e 2.11, relativas ao uso do solo dos setores 006 e 001 em 2002.

Tabela 2.10 - Setor 006: Resumo por agrupamento de usos em 2002 (classif. cf. área de terrenos)

| Descrição do Uso | Qtde | Área terrenos (m2) | Área construída (m2) | % da área de terrenos | % da área construída | CA (AC/AT) |
|---|---------------|--------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------|
| apartamento (condomínio) | 15.456 | 123.944 | 1.104.448 | 18,15% | 29,49% | 8,91 |
| lojas | 2.730 | 122.460 | 490.397 | 17,93% | 13,09% | 4,00 |
| prédio escritório | 238 | 89.824 | 624.338 | 13,15% | 16,67% | 6,95 |
| escritórios (condomínio) | 6.177 | 62.933 | 736.488 | 9,22% | 19,66% | 11,70 |
| residencial horizontal | 376 | 54.754 | 62.276 | 8,02% | 1,66% | 1,14 |
| uso coletivo (templos, escolas, clubes) | 58 | 51.792 | 117.547 | 7,58% | 3,14% | 2,27 |
| prédios de garagem comercial (estacion.) | 64 | 45.301 | 21.412 | 6,63% | 0,57% | 0,47 |
| usos especiais (hospitais, asilos, jornais) | 30 | 38.483 | 121.493 | 5,63% | 3,24% | 3,16 |
| terreno vazio | 52 | 21.142 | 0 | 3,10% | 0,00% | 0,00 |
| hotéis, pensões | 22 | 17.938 | 107.547 | 2,63% | 2,87% | 6,00 |
| prédio apto misto | 60 | 17.610 | 86.609 | 2,58% | 2,31% | 4,92 |
| garagens (cond. residenciais ou não) | 4.067 | 15.542 | 167.634 | 2,28% | 4,48% | 10,79 |
| serviços (oficinas, postos, etc) | 38 | 13.056 | 12.956 | 1,91% | 0,35% | 0,99 |
| garagem comercial em condominio | 2.909 | 4.267 | 78.995 | 0,62% | 2,11% | 18,51 |
| prédio de apto | 8 | 3.075 | 11.729 | 0,45% | 0,31% | 3,81 |
| indústria e galpões | 5 | 814 | 1.623 | 0,12% | 0,04% | 1,99 |
| Total do Setor Fiscal 006 | 32.290 | 682.937 | 3.745.492 | 100% | 100% | 5,48 |

Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados de SF/PMSP (lançamento do IPTU de 2002)

⁴⁶ Podem corresponder a terreno vazio, a uma unidade construída individualizada do ponto de vista de Registro de Imóveis (casa, loja, apartamento, garage) ou a um prédio (hotel, escritórios, apartamentos, lojas, garagens) com unidades não individualizadas, assim como edifícios culturais, industriais, hospitais, etc.

⁴⁷ As informações por quadra fiscal facilitam também a comparação com os dados sobre o mercado imobiliário processados pela Embraesp, pois estes são identificados pelo seu SQL (setor, quadra e lote).

O setor 006 está praticamente todo no distrito República, abrangendo a região conhecida como "centro novo", próxima ao Teatro Municipal e a Avenida São Luís, é uma área residencial, onde ainda permanecem apartamentos de luxo.

Pode-se notar que o uso residencial vertical é bastante importante. Os *apartamentos em condomínio* ocupam 18,1% da área de terrenos e representam 29,5% da área construída do setor. Já os prédios de apartamentos que não são condominiais, assim como os mistos, têm pouca importância.

Acredita-se que muitos prédios de apartamento foram desmembrados, tanto para resolver problemas de espólios como de comercialização. A maior parte dos residenciais que estavam vazios e foram analisados ou reformados para habitação social, pertenciam a proprietários únicos.

As lojas ocupam uma área de terreno semelhante à dos apartamentos em condomínio, mas sua área construída é bem menor, pois os edifícios são mais baixos. Seu imposto subiu bastante e sua dívida fiscal é grande, mas não parece estar ocorrendo vacância nesse uso, segundo as entrevistas e as observações feitas durante o levantamento de campo, que também constatou uma forte ocupação dos terrenos.

No setor 006, os *prédios de escritórios* (não subdivididos) ocupam 13,2% da área de terrenos do setor e 16,7% da área construída. Embora a área de terrenos ocupada seja maior que a dos *escritórios em condomínio*, sua área construída é ligeiramente menor que a destes, que corresponde a 19,7% do total do setor. A razão é que estes últimos são edifícios mais altos, como se pode verificar na coluna que mostra o *coeficiente de aproveitamento (CA)*.

Tabela 2.11 - Setor 001 - Resumo por agrupamento de usos em 2002 (classif. cf. área de terrenos)

| Descrição do Uso | Qtde | Área dos Terrenos (m ²) | Área das construções (m ²) | % da área de terrenos | % da área construída | CA (AC/AT) |
|--|---------------|-------------------------------------|--|-----------------------|----------------------|-------------|
| lojas/ comércio | 1.942 | 342.799 | 891.796 | 42,1% | 26,1% | 2,60 |
| prédio escritório | 312 | 153.043 | 1.126.856 | 18,8% | 33,0% | 7,36 |
| escritórios (condomínio) | 5.768 | 49.868 | 666.338 | 6,1% | 19,5% | 13,36 |
| usos especiais (hospitais, asilos, jornais, etc) | 48 | 40.678 | 107.394 | 5,0% | 3,1% | 2,64 |
| apartamento (condomínio) | 3.886 | 37.075 | 257.658 | 4,6% | 7,5% | 6,95 |
| residencial horizontal | 298 | 36.835 | 50.478 | 4,5% | 1,5% | 1,37 |
| uso coletivo (templos, escolas, clubes, etc) | 18 | 33.870 | 38.647 | 4,2% | 1,1% | 1,14 |
| terreno vazio | 25 | 24.957 | 0 | 3,1% | 0,0% | 0,00 |
| indústria e galpões | 21 | 24.188 | 22.288 | 3,0% | 0,7% | 0,92 |
| serviços (oficinas, postos, etc) | 30 | 22.527 | 37.519 | 2,8% | 1,1% | 1,67 |
| prédio apto misto | 56 | 16.426 | 67.268 | 2,0% | 2,0% | 4,10 |
| prédios de garagem comercial (estacionamento) | 24 | 16.304 | 25.955 | 2,0% | 0,8% | 1,59 |
| hotéis, pensões | 32 | 10.317 | 31.727 | 1,3% | 0,9% | 3,08 |
| garagem comercial em condomínio | 1.678 | 3.180 | 55.103 | 0,4% | 1,6% | 17,33 |
| garagens (condomínios residenciais ou não) | 757 | 1.579 | 31.466 | 0,2% | 0,9% | 19,92 |
| prédio de apto | 1 | 665 | 4.683 | 0,1% | 0,1% | 7,04 |
| Total do Setor Fiscal 001 | 14.896 | 814.312 | 3.415.176 | 100,0% | 100,0% | 4,19 |

Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados de SF/PMSP (lançamento do IPTU de 2002)

O setor 001 abrange três distritos (Sé, República e Bom Retiro), mas a maior parte do seu território está na Sé. É um setor comercial por excelência, abrangendo as principais áreas de comércio popular da cidade, como o chamado "centro velho" (pólo bancário, de órgãos públicos e comércio popular), a rua Florêncio de Abreu e parte da Rua Santa Ifigênia (pólo de eletrônicos e informática).

Como se pode observar na Tabela 2.11, as lojas e comércio em geral ocupam 42,1% da área de terrenos e 26,1% do total da área construída do setor 001. Os prédios de escritórios (de matrícula única, não subdivididos), embora ocupem menos da metade da área de terrenos, têm uma área construída muito maior, pois são mais verticalizados.

Os escritórios em condomínio ocupam poucos terrenos (6,1% do total), mas sua área construída corresponde a 19,5% do total construído no setor 001. Estes são realmente muito altos e correspondem aos CA mais altos da área central e da cidade.

Quanto ao uso residencial, no conjunto das suas modalidades (prédios de apartamentos, apartamentos em condomínio, prédios de apartamentos mistos e residências horizontais), ocupa apenas 11% da área de terrenos e o mesmo percentual da área construída.

Um dos aspectos utilizados para comparar a área central com o resto da cidade são as características do seu estoque de escritórios. Isso vem sendo citado desde o início dos anos 90 como uma razão para que muitas empresas deixem o Centro, sendo considerado que os edifícios de escritórios do centro estão obsoletos, em razão de não terem plantas flexíveis nem sistemas de ar condicionado central, vagas de garagens, etc.

Desse modo, com os dados do IPTU, verificamos onde se concentravam os prédios de escritório (uso 31) e os escritórios em condomínio (uso30). As tabelas 2.12 e 2.13 permitem verificar, respectivamente, o comportamento dos escritórios em condomínio (uso 30) e em prédios com a propriedade não subdividida (uso 031). Entre os tipos de informação que essas tabelas permitem, ressaltamos:

- O município de São Paulo possui 13,7 milhões de metros quadrados de construção em prédios de escritórios (031) e 11,8 milhões de m² construídos dedicados a escritórios em condomínio;
- Os distritos da República e Sé possuem a maior densidade desses usos (metros quadrados de escritórios por km² de superfície do distrito).

Tabela 2.12 - Áreas, V.V. e IPTU de escritórios em condomínio - uso 030 (2006)

| DISTRITO | CONTRIBUINTES | | ÁREA CONSTRUÍDA (AC) | | VALORES VENAIIS (VV) | | IPTU | |
|---------------------------|---------------|---------------|--------------------------------|-----------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| | Nome | Qtde | % dos contribuintes do uso 030 | % da AC de escritórios 030 no MSP | M2 de escritórios 030 por km ² | VV imóvel/m ² de AC | VV do m ² de terreno | Valor total do IPTU (R\$) |
| República | 11.438 | 13,62% | 10,58% | 543.439 | R\$ 517 | R\$ 1.979 | 7.364.912 | 1,14% |
| Sé | 8.551 | 10,18% | 7,25% | 407.789 | R\$ 528 | R\$ 1.936 | 5.176.933 | 1,15% |
| Itaim Bibi | 12.108 | 14,41% | 26,10% | 311.341 | R\$ 1.094 | R\$ 1.988 | 52.308.654 | 1,55% |
| Bela Vista | 4.581 | 5,45% | 5,24% | 237.924 | R\$ 1.153 | R\$ 4.336 | 10.369.522 | 1,45% |
| Jardim Paulista | 7.893 | 9,40% | 8,36% | 161.786 | R\$ 1.205 | R\$ 4.674 | 16.759.027 | 1,41% |
| Consolação | 3.981 | 4,74% | 3,73% | 119.007 | R\$ 911 | R\$ 2.794 | 5.153.573 | 1,28% |
| Pinheiros | 6.756 | 8,04% | 7,70% | 113.631 | R\$ 1.239 | R\$ 3.707 | 16.567.667 | 1,47% |
| Vila Mariana | 5.977 | 7,12% | 5,59% | 76.813 | R\$ 1.035 | R\$ 2.715 | 9.149.164 | 1,34% |
| Moema | 3.748 | 4,46% | 3,23% | 42.335 | R\$ 934 | R\$ 1.813 | 4.568.497 | 1,28% |
| Santo Amaro | 1.617 | 1,92% | 4,25% | 32.167 | R\$ 1.026 | R\$ 794 | 8.280.501 | 1,61% |
| Saúde | 2.086 | 2,48% | 1,83% | 24.328 | R\$ 805 | R\$ 932 | 2.234.109 | 1,28% |
| Santana | 1.499 | 1,78% | 1,15% | 10.764 | R\$ 792 | R\$ 788 | 1.310.339 | 1,22% |
| Total 12 distritos | 70.235 | 83,61% | 84,02% | 110.983 | R\$ 981 | R\$ 2.458 | 139.242.898 | 1,43% |
| Mun São Paulo | 84.001 | 100% | 100% | 7.826 | R\$ 951 | R\$ 1.891 | 160.166.882 | 1,43% |

Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados de SF/PMSP (lançamento do IPTU de 2006).

No uso 031 (prédio de escritório), cerca de 18% da área total construída no município situam-se nos distritos da Sé e República. Já no uso 030 (escritório em condomínio), o setor sudoeste da cidade se destaca, especialmente, o Itaim-Bibi, tanto em área de terreno utilizada como em área construída.

Tabela 2.13 - Áreas, V.V. e IPTU de prédios de escritório "inteiros"- uso 031 (2006)

| DISTRITO | CONTRIBUINTES | | ÁREA CONSTRUÍDA (AC) | | VALORES VENAIIS (VV) | | IPTU | |
|---------------------------|---------------|---------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| | Nome | Qtde | % dos contribuintes do uso 031 | % da AC de escritórios 031 no MSP | M2 de escritórios 031 por km2 | VV imóvel/m2 de AC | VV do m2 de terreno | Valor total do IPTU (R\$) |
| Sé | 444 | 1,80% | 9,14% | 597.627 | R\$ 585 | R\$ 1.207 | 10.647.073 | 1,45% |
| República | 403 | 1,63% | 8,69% | 519.000 | R\$ 570 | R\$ 1.131 | 8.027.848 | 1,18% |
| Bela Vista | 557 | 2,26% | 6,70% | 353.977 | R\$ 1.211 | R\$ 2.350 | 15.869.790 | 1,42% |
| Consolação | 551 | 2,23% | 4,80% | 178.216 | R\$ 1.024 | R\$ 1.180 | 10.141.199 | 1,50% |
| Jardim Paulista | 1.476 | 5,98% | 5,25% | 118.249 | R\$ 1.457 | R\$ 1.441 | 16.361.390 | 1,56% |
| Vila Mariana | 2.109 | 8,54% | 5,52% | 88.160 | R\$ 1.134 | R\$ 876 | 12.899.279 | 1,50% |
| Itaim Bibi | 1.449 | 5,87% | 5,94% | 82.337 | R\$ 1.195 | R\$ 935 | 16.084.115 | 1,65% |
| Santa Cecília | 321 | 1,30% | 2,05% | 72.361 | R\$ 733 | R\$ 652 | 2.722.164 | 1,32% |
| Liberdade | 326 | 1,32% | 1,56% | 57.898 | R\$ 841 | R\$ 550 | 2.837.735 | 1,58% |
| Moema | 1.848 | 7,48% | 3,61% | 55.029 | R\$ 1.481 | R\$ 889 | 11.112.311 | 1,51% |
| Santo Amaro | 1.169 | 4,73% | 5,72% | 50.360 | R\$ 1.028 | R\$ 399 | 13.484.461 | 1,67% |
| Barra Funda | 400 | 1,62% | 1,67% | 41.059 | R\$ 979 | R\$ 465 | 3.560.855 | 1,58% |
| Saúde | 970 | 3,93% | 2,56% | 39.466 | R\$ 992 | R\$ 610 | 5.288.519 | 1,52% |
| Pinheiros | 1.309 | 5,30% | 2,21% | 37.853 | R\$ 1.102 | R\$ 723 | 5.061.895 | 1,52% |
| Lapa | 678 | 2,75% | 2,23% | 30.650 | R\$ 838 | R\$ 377 | 3.984.676 | 1,55% |
| Tatuapé | 740 | 3,00% | 1,49% | 24.922 | R\$ 725 | R\$ 407 | 2.193.866 | 1,48% |
| Campo Belo | 822 | 3,33% | 1,49% | 23.249 | R\$ 1.034 | R\$ 556 | 3.091.721 | 1,46% |
| Perus | 1.455 | 5,89% | 3,91% | 22.494 | R\$ 1.299 | R\$ 872 | 10.470.184 | 1,50% |
| Santana | 721 | 2,92% | 1,77% | 19.320 | R\$ 868 | R\$ 437 | 2.841.408 | 1,34% |
| Ipiranga | 547 | 2,22% | 1,21% | 15.770 | R\$ 650 | R\$ 318 | 1.586.198 | 1,47% |
| Alto Pinheiros | 179 | 0,72% | 0,56% | 9.944 | R\$ 1.126 | R\$ 494 | 1.382.544 | 1,60% |
| Total 21 distritos | 18.474 | 74,82% | 78,08% | 62.452 | R\$ 990 | R\$ 811 | 159.649.230 | 1,48% |
| Mun São Paulo | 24.691 | 100% | 100% | 9.101 | R\$ 945 | R\$ 544 | 196.364.248 | 1,51% |

Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados de SF/PMSP (lançamento do IPTU de 2006).

Os valores venais do metro quadrado de terreno nos distritos centrais (Sé e República) são semelhantes aos do Itaim-Bibi, o que, acreditamos, parece estar longe da realidade!

No entanto, essas tabelas levantam também várias interrogações, inclusive porque mostram que os valores venais (VV) de terreno por metro quadrado, num mesmo distrito, são diferentes nos dois tipos de uso analisados.

Uma de nossas hipóteses levantada no Draft, que veio a confirmar-se, era que a vacância, assim como a dívida de IPTU estaria ligada principalmente aos prédios de escritórios que não são juridicamente desmembrados.

- As informações sobre as transações imobiliárias com pagamento de ITBI

Os dados relativos às transações imobiliárias sobre as quais incidiu o ITBI foram disponibilizados pela Secretaria de Finanças para todos os distritos do Município, no período 1989-2006, e para as quadras fiscais dos setores centrais, no período 1996-2006.

Tais dados nos permitem avaliar a evolução das transações naqueles períodos, conforme o uso numa mesma quadra e comparar os dados por quadras (ou setores fiscais) com os

de outros distritos, além de comparar com a média correspondente no Município. Das informações sobre o ITBI obtidas junto à Secretaria de Finanças não constam os valores.

No entanto, sabe-se que a quase totalidade das transações é declarada pelo seu valor venal, cuja variação examinaremos mais à frente.

Esses dados serão mais explorados no item 3.2, quando comentarmos seu uso como indicadores do mercado. Aqui, consideramos importante verificar o comportamento com base na divisão setorial e para quatro tipos de usos que vêm sendo objeto de análise neste Relatório: os escritórios em condomínio (uso 30), os prédios de escritórios (uso 31), os hotéis (uso 80) e os apartamentos em condomínio (uso 20). Para todos os usos citados as tabelas mostram o total de transações anuais em cada setor, desde 1998 até 2006.

Tabela 2.14 - Transações de escritórios em condomínio (uso 30) entre 1998 e 2006, segundo setores fiscais (dados ITBI)

| Setores | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| setor 001 | 226 | 203 | 251 | 171 | 286 | 269 | 309 | 217 | 398 |
| setor 002 | 9 | 7 | 11 | 38 | 30 | 26 | - | 22 | 11 |
| setor 003 | 18 | 8 | 17 | 11 | 13 | 1 | 3 | 13 | 5 |
| setor 005 | 133 | 206 | 147 | 186 | 198 | 158 | 140 | 156 | 136 |
| setor 006 | 182 | 237 | 220 | 219 | 210 | 254 | 228 | 201 | 238 |
| setor 007 | 79 | 35 | 104 | 47 | 57 | 86 | 53 | 68 | 122 |
| setor 008 | 34 | 49 | 37 | 30 | 50 | 16 | 27 | 52 | 68 |
| Total | 681 | 745 | 787 | 702 | 844 | 810 | 760 | 729 | 978 |

Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados de DECAR/SF/PMSP (2008)

Nota-se que o número total de vendas de *escritórios em condomínio* permanece praticamente estável, com ligeira alta em 2006. Essa alta é mais acentuada nos setores 001, 006 e 007. No primeiro, a alta está certamente ligada à dinamização promovida pela volta dos órgãos públicos do Estado e Município.

Tabela 2.15 - Transações de prédios de escritórios (uso 31) entre 1998 e 2006, segundo setores fiscais (dados ITBI)

| Setores | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| setor 001 | 13 | 9 | 12 | 13 | 9 | 16 | 12 | 13 | 13 |
| setor 002 | 1 | 3 | - | 1 | 3 | 4 | - | 2 | 1 |
| setor 003 | - | - | - | - | - | 5 | 11 | 2 | 6 |
| setor 005 | 5 | 5 | 2 | 16 | 8 | 12 | 5 | 14 | 5 |
| setor 006 | 6 | 6 | 7 | 2 | 10 | 3 | 8 | 5 | 21 |
| setor 007 | 4 | 2 | 20 | 9 | 5 | 12 | 8 | 10 | 12 |
| setor 008 | 6 | 4 | 3 | 5 | 0 | 2 | 3 | 0 | 41 |
| Total | 35 | 29 | 44 | 46 | 35 | 54 | 47 | 46 | 99 |

Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados de DECAR/SF/PMSP (2008)

A venda de *prédios de escritórios* mais que dobrou em relação à média dos anos anteriores. Os destaques são para o setor 006 e 008. No entanto, para este último, não podemos afirmar que as transações estão todas compreendidas na área abrangida pela pesquisa. O setor 006 concentra grande parte dos prédios de escritório vazios identificados nesta Pesquisa, conforme mostrado no Item 1.

Outra parte importante está no setor 001, aonde a Tabela 2.15 mostra que o número de transações tem-se mantido estável.

Tabela 2.16 - Transações de hotéis (uso 80) entre 1998 e 2006, segundo setores fiscais (dados ITBI)

| Setores | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|--------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| setor 001 | - | 3 | - | - | - | 4 | - | 2 | 2 |
| setor 002 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| setor 003 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| setor 005 | 2 | 2 | 1 | 4 | 1 | 1 | 2 | 1 | 3 |
| setor 006 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| setor 007 | 2 | 4 | - | - | 8 | 1 | 17 | 26 | 17 |
| setor 008 | 1 | - | - | 10 | 8 | 2 | 4 | - | 3 |
| Total | 5 | 9 | 1 | 14 | 17 | 8 | 23 | 29 | 26 |

Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados de DECAR/SF/PMSP (2008)

A tabela aponta para um acentuado movimento de vendas de hotéis desde o início da década de 2000, com destaque para o período 2004-2006. O setor 007 foi palco de 69 vendas apenas no período 2002-2006! No entanto, também neste caso, não é possível afirmar que todas estejam no perímetro da Pesquisa. Mas abrangem certamente as vendas de hotéis que foram transformados em apartamentos na região da Praça da República, sobre os quais comentaremos no item 3.

Tabela 2.17 - Transações de apartamentos em condomínio (uso 20) entre 1998 e 2006, segundo setores fiscais (dados ITBI)

| Setores | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| setor 01 | 174 | 156 | 128 | 142 | 203 | 63 | 85 | 95 | 123 |
| setor 02 | 64 | 63 | 86 | 69 | 65 | 29 | - | 32 | 47 |
| setor 03 | 51 | 54 | 47 | 76 | 62 | 57 | 121 | 106 | 173 |
| setor 05 | 428 | 469 | 518 | 463 | 404 | 195 | 186 | 249 | 344 |
| setor 06 | 783 | 786 | 1021 | 860 | 757 | 467 | 490 | 592 | 733 |
| setor 07 | 1236 | 1071 | 1156 | 1061 | 1012 | 721 | 767 | 994 | 1142 |
| setor 08 | 508 | 498 | 604 | 470 | 492 | 273 | 289 | 392 | 521 |
| Total | 3244 | 3097 | 3560 | 3141 | 2995 | 1805 | 1938 | 2460 | 3083 |

Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir de dados de DECAR/SF/PMSP (2008)

Quanto aos apartamentos em condomínio, é interessante notar a importante redução das vendas nos anos de 2003 e 2004. Nos anos seguintes os valores se recuperam ligeiramente, voltando ao patamar anterior, em todos os setores. Não parece que o crescimento da oferta de crédito já tenha tido influência sobre a decisão de compra de usados nos bairros centrais.

Aparentemente, o movimento compra/venda tanto de escritórios como de apartamentos não parece corresponder ao dinamismo da economia nos anos recentes. Isso parece indicar que tanto o aluguel comercial como o residencial tem muita importância na área central.

3 - As avaliações dos proprietários e agentes do mercado sobre a vacância e as novas tendências na área central.

No período em que se desenvolveu esta pesquisa tivemos ocasião de fazer diversas entrevistas com proprietários de imóveis e principais agentes ligados à problemática da vacância na área central de São Paulo. Além das entrevistas formais, recolhemos depoimentos pessoais ou declarações na imprensa e na Internet.

Na primeira parte (item 3.1) trataremos das entrevistas, agrupando-as por tipo de segmentos sócio-profissionais e incluindo, eventualmente, opiniões de outras fontes e que ajudem a esclarecer as questões abordadas.

Na segunda parte (item 3.2) faremos um breve balanço da dinâmica imobiliária da área central no período de interesse da pesquisa (1996/2006), com base nas pesquisas anteriores recentes produzidas com financiamento do Lincoln ("Observatório" e "Oportunidades") e alguns dados obtidos mais recentemente.

3.1 As entrevistas com proprietários e agentes do processo imobiliário no centro

Embora a proposta inicial da pesquisa fosse entrevistar 25 a 30 proprietários de imóveis vazios ou de imóveis ocupados recentemente, isso se mostrou inviável, seja pela dificuldade em identificá-los ou obter seus endereços como pela resistência dos mesmos em conceder entrevistas. Além disso, mesmo as informações sobre nomes de proprietários constantes do cadastro fiscal da Prefeitura (não necessariamente dados atualizados), só foram obtidas na fase final da Pesquisa.

De qualquer modo, também as entrevistas com agências que administram imóveis, síndicos e compradores recentes para utilizar ou para reformar imóveis, permitiram esclarecer as questões sobre as lógicas e os custos da vacância.

Para todos os entrevistados foram colocadas questões sobre o peso dos impostos, conhecimento dos benefícios específicos no centro, etc. Abaixo se resumem aspectos das respostas mais relevantes para os objetivos desta Pesquisa, ou seja, entender porque alguns edifícios ficam vazios e porque estão sendo agora ocupados, conforme o caso.

▪ Proprietários de imóveis

A Santa Casa de Misericórdia é proprietária de 15 grandes prédios comerciais no centro de São Paulo (inclusive o antigo e tradicional Mappin), que são alugados, geralmente por salas ou conjuntos, para gerar recursos para as atividades médico-hospitalares da instituição⁴⁸. Foi entrevistado o engenheiro Américo, coordenador do patrimônio imobiliário da Santa Casa, cujas principais informações foram as seguintes:

- A totalidade do seu patrimônio é isenta de IPTU e todos os outros tributos imobiliários (ITBI, *causa mortis*, etc);
- A atividade de locação no centro melhorou muito nos últimos anos, com a saída dos camelôs, que afastavam locatários das salas; foi também importante a Santa Casa ter decidido investir para melhorar as condições dos prédios;

⁴⁸ No levantamento de campo encontramos 3 prédios vazios da Santa Casa (1 na rua Direita e 2 na rua São Bento). Nos três, o térreo está ocupado por comércio e/ou serviço e estariam vazios há menos de 5 anos.

- A Santa Casa faz a administração e manutenção dos prédios diretamente, o que reduz esses custos, resultando em taxas mais baixas para os locatários; o não pagamento de IPTU é uma vantagem adicional;
- O aluguel dos térreos rende muito mais que o de salas; os estacionamentos são os que pagam mais; é uma atividade que degrada os prédios, mas as ofertas são “irrecusáveis”.
- A presença de alguns tipos de atividades (ex. bares e discotecas) nos térreos dificulta o aluguel dos andares superiores, os quais podem ficar muito tempo sem alugar.

O Fundo Previdenciário dos Funcionários do IBGE era proprietário de um prédio na rua Araújo⁴⁹, que já tinha sido a sede do próprio IBGE em São Paulo, mas este (seguindo a tendência geral de deixar o centro antigo) transferiu-se para o Itaim-Bibi (Rua Urussui).

A venda era necessária porque o Fundo havia ultrapassado o percentual permitido de capital imobilizado⁵⁰, mas o prédio ficou vazio durante 4 anos e em oferta. Segundo a entrevista com Sílvio Caccia Bava, diretor do Instituto Polis, em 2003, o Instituto decidiu procurar um edifício inteiro para transferir sua sede para o Centro e fez um "bom negócio", pois pagou um valor bastante menor que o da oferta.

- O valor da compra foi de R\$ R\$ 900 mil, sendo que o valor venal era de R\$ 508 mil no mesmo ano.
- Recentemente o Instituto Polis fez o desmembramento legal do pavimento térreo, para alugar para um café bar e um supermercado (a demanda por comércio de proximidade aumenta...); pelo aluguel de cerca de 500 m2 recebe R\$7 mil mensais.

Outra entrevista importante foi com um dos administradores da empresa AXEL Empreendimentos, que possui dois edifícios na lista de vazios da Pesquisa. Um deles é o Prestes Maia, objeto de análise em pesquisas anteriores, vazio há mais de 17 anos, que possui a maior dívida entre os edifícios da lista desta Pesquisa. Segundo o Sr. Nelson:

- O prédio Prestes Maia está vazio por uma "questão societária", não havendo interesse por parte dos proprietários (Jorge Hamuche e Eduardo Amorim) em ocupá-lo no momento; a AXEL recebe muitas propostas de compra do edifício, mas os proprietários não se interessaram por nenhuma delas até o momento.
- Existe "uma pendência jurídica, que se refere à dívida de IPTU"⁵¹; estão com um processo na justiça alegando que os proprietários não devem ser penalizados, tendo que pagar os impostos referentes a um imóvel que esteve ocupado (por movimentos sociais) por anos, portanto impossibilitado de ser usufruído por seus proprietários.

⁴⁹ Este prédio fazia parte da Lista GTAI.

⁵⁰ Não foi possível obter informações sobre outros edifícios pertencentes ao Fundo localizados no centro de São Paulo.

⁵¹ Das informações que obtivemos de FISC, não consta a adesão do edifício Prestes Maia ao PPI. No entanto, essa suposta adesão foi motivo de entrevista de Jorge Hamuche a emissoras de TV, contando que o PPI lhe permitiria ficar com uma dívida de apenas R\$ 1,3 milhões, o que representaria pagar uns R\$ 10 mil por mês.

- Com a nova linha de metro na estação da Luz, o imóvel será valorizado, ou melhor, já vem valorizando, e isto aponta uma perspectiva muito boa para as negociações, o que pode significar uma mudança no comportamento de seus proprietários, que já vem manifestando sua intenção de vendê-lo.

O Sr. Nelson não falou nada sobre o decreto de desapropriação do imóvel, feito pela prefeitura em 2003 e que já deve estar sem validade. No entanto, em entrevista com o Sr. Pierre (proprietário da Arco Construtora), obtivemos informações de que as negociações para a compra do edifício já estavam bastante adiantadas quando ele (Pierre) ficou sabendo da existência deste decreto de desapropriação e desistiu do negócio. Perguntado sobre a lei de Dação em Pagamento⁵², não soube dizer nada, pois não tinha conhecimento da questão.

- Empresários e imobiliárias que estão atuando na área central

O engenheiro Claudio Bernardes, proprietário da Ingaí Engenharia, foi o pioneiro na reabilitação de edifícios para uso residencial no centro (média renda), no final dos anos 90 e fez um segundo prédio em 2006. É também diretor do SECOVI (Sindicato da Construção e Venda de Imóveis). Das suas observações, podemos destacar como mais importantes:

- Os incentivos fiscais vigentes na área central “não fazem nem cócegas” na decisão de investimento dos empresários;
- Negociou edifícios por valores inferiores aos venais, porque tinha liquidez.

Oswaldo Lopes é proprietário da empresa Imóveis no Centro, que atua na área central desde 2003, hoje em 4 segmentos: locação, venda, incorporação imobiliária e reabilitação para uso residencial. Ele construiu o Central Park (52 aptos) e reabilitou 3 prédios, que vendeu para classe média; está comprando o emblemático Hotel Cambridge⁵³.

- Para reabilitar os hotéis, aprovou mudança de uso e desmembrou, o que permitiu reduzir muito o IPTU; na reabilitação de um edifício residencial, desmembrou o térreo e alugou (Nextel);
- Cerca de 80% compram para morar, mas há também investidores, que compram para alugar e apostam na valorização; os moradores (proprietários e locatários) são, em grande parte, idosos;
- O mercado está aquecido por causa da redução dos juros no financiamento habitacional.

Roberto Toffoli é diretor da empresa Casa Atual, que comprou e reformou o antigo Hotel Britânia (47 quartos, construído em 1918, tombado), criando 26 apartamentos (tipo loft), vendidos por R\$ 2.000 o metro quadrado. Segundo ele, um tipo que só é viável no centro.

⁵² O processo de negociação entre Hamuche e a Prefeitura foi uma das causas para a proposta desta Lei, no governo Marta Suplicy.

⁵³ Esse prédio foi estudado para HIS ("Oportunidades") e conta da lista de vazios da Pesquisa.

- O processo de aquisição durou de 2003 a 2005, inclusive por necessidade de regularizar a documentação. O hotel não estava vazio, havia alguns moradores permanentes, em geral muito idosos.
- O antigo proprietário tentou aderir à Lei de Fachadas, mas não conseguiu, ele vai retomar. No entanto, segundo ele, esse e outros incentivos para o centro não funcionam, pois apenas reembolsam um investimento anterior do interessado. Está negociando um outro edifício para repetir o modelo deste empreendimento.

A Sra. Nátia, gerente de vendas do *Hotel São Paulo Inn* e diretora da Ação Local Lgo Santa Ifigênia. Sua entrevista trouxe informações muito importantes sobre a problemática dos hotéis na área central. A cadeia Shelton Inn e Nacional Inn adquiriram o antigo hotel São Paulo do Largo Santa Ifigênia há 11 anos. A antiga proprietária era a família Abbud⁵⁴ e o hotel originalmente era uma hospedaria projetada pelo escritório de Ramos de Azevedo na década de 20 que, posteriormente, virou quartel da aeronáutica, voltou a ser hotel já na década de 70 e permaneceu até os dias atuais.

O imóvel não é tombado. Segundo a entrevistada não havia dívidas quando da compra. Ao mesmo tempo que comprou o São Paulo, a cadeia adquiriu outros dois no mesmo local, o Tropical Planalto da Varig, que virou Shelton Inn, e o Nacional Inn. A cadeia também tentou negociar o hotel Hilton, mas as negociações não avançaram muito. Entre suas opiniões e informações, podemos registrar:

- A gerência do hotel não considera que o IPTU pesa muito;
- O hotel está sempre cheio durante a semana, tanto por executivos quanto por grupos de compras e evangélicos, mas durante os finais de semana fica quase vazio; acha que seria preciso investir pesadamente no turismo cultural na região do Centro.
- Perguntada sobre a ocorrência de mudanças no mercado no centro nos últimos anos, disse que, no setor hoteleiro, apenas sobreviveram os hotéis que foram comprados por cadeias maiores, os pequenos hotéis têm dificuldades em concorrer com as grandes redes. Disse que o Hotel Excelsior Ipiranga, por exemplo, é dono do Hotel Timbiras e comprou também o Hotel Marabá e está fazendo uma grande reforma nele.

Outra entrevista foi feita com o arquiteto Pierre, dono da Construtora Arco. Esta empresa, junto a um “pool” de investidores, compra imóveis no Centro, reforma para uso residencial e vende. Sua experiência (mais recente?) foi a aquisição e reforma de um edifício residencial na Avenida Ipiranga 1248⁵⁵. O edifício estava bastante deteriorado, com acesso murado. Havia sofrido 2 ocupações por movimentos de moradia. Foi uma reforma grande, segundo Pierre. Foram criados 226 apartamentos, com áreas entre 30 e 50m². Entre os aspectos de mais interesse para esta Pesquisa, anotamos:

- As negociações se iniciaram em início de 2006. O Edifício pertencia ao Banco Auxiliar, que entrou em processo de falência. Assim, as tratativas foram todas feitas diretamente com o Banco Central.

⁵⁴ Essa família tem hoje um outro hotel – bem menor – na região, o Center Hotel.

⁵⁵ Edifício que esteve ocupado por movimentos sociais no final dos anos 90 e foi objeto de estudos e negociações com o PAR para transformá-lo em HIS (“Oportunidades” - 2007).

- Foram comprados apenas os pavimentos superiores, pois os pontos comerciais do térreo já estavam desmembrados e vendidos. As matrículas dos andares superiores foram posteriormente individualizadas⁵⁶. Segundo o Sr. Pierre, depois que já se sabe os caminhos, o desmembramento não apresenta grandes dificuldades – mas tem que se conhecer os caminhos; sobre as dificuldades nos processos de reforma e comercialização, identificou a morosidade na aprovação do projeto.
- Os apartamentos foram vendidos por 2.000 reais o metro quadrado, sendo que o custo estimado da reforma foi de 500 reais o metro quadrado.
- Segundo Pierre, foi um sucesso de vendas; cerca de 20% dos compradores pagaram à vista. O fato de não ter garagem não atrapalhou as vendas; a maioria comprou para morar e apenas cerca de dez para investir. Houve muitos profissionais liberais – dentistas, advogados, jovens -, um universo bastante variado.
- O valor do condomínio fica entre 70 reais e 130 reais, já contrataram uma administradora para fazer a gestão condominial.

O Sr. Pierre contou ainda que muitos hotéis são oferecidos à ARCO, assim como outros tipos de prédios, a maioria de proprietário único.

- Acabaram de comprar o Hotel Marian, tombado, e beneficiário da Lei de Fachadas. Segundo ele, nos 2 últimos anos o hotel não recebeu o benefício, pois não fez as obras exigidas pela SEHAB. O proprietário era Germani Buchard. Disse que o maior problema do hotel era seu custo operativo, pois tinha uma folha de pagamento muito pesada, restaurante caro e com pouca clientela. Disse que o hotel não tinha dívida.
- Estava em negociação adiantada com Jorge Hamuche, proprietário do Prestes Maia quando soube do processo de desapropriação e desistiu do negócio.
- Tentou negociar o Hotel Cineasta da Zogbi Empreendimentos, mas não chegaram a um acordo sobre o valor da compra, segundo ele, a Zogbi não quer se desvencilhar de seus imóveis na região, dificultam ao máximo as negociações.
- Sobre o peso do IPTU, disse que não tem muito conhecimento, mas destacou que pesa bastante na região o fator de obsolescência, devido à idade das construções.

- Movimentos sociais

Os movimentos sociais do centro de São Paulo são grandes conhecedores do estoque de prédios vazios. No final dos anos 90 organizaram listas, que apresentaram à Prefeitura, à Caixa Econômica Federal e à CDHU e organizaram um processo de "ocupações" para pressionar os responsáveis pela política habitacional. Desse processo resultou a aquisição e reforma para habitação social (HIS) de diversos prédios vazios ("Observatório" - 2006 e "Oportunidades" - 2007).

Verônica Kroll é coordenadora do Fórum de Cortiços, movimento popular por moradia fortemente atuante na área central. Coordenou ocupações de imóveis vazios no final dos

⁵⁶ Provavelmente todas, ou a maioria, estarão isentas do IPTU.

anos 90 e, a partir desta data tem exercido a atividade de busca e negociação de imóveis na tentativa de enquadrá-los em programas de HIS dos diferentes agentes públicos.

Entre estes estão o PAR Maria Paula e o Hotel São Paulo (Praça da Bandeira), grandes edifícios que resultaram num total de 227 apartamentos. Primeiramente, buscava edifícios adequados para o programa PAR e atualmente, para o Crédito Associativo, que atende famílias no topo das faixas de interesse social (6 SM). Ela costuma negociar diretamente com o principal construtor atuante nas ZEIS-3 (Engelux), que fez as 700 unidades do PRIH-Luz e que está promovendo empreendimentos em outras duas ZEIS em distritos centrais. Segundo ela:

- Os valores de edifícios estão subindo, mas ainda existem por preço compatível para programas populares;
- Todos os imóveis que já negociou tinham dívidas de IPTU, que são pagas no momento da compra pelo proprietário;
- Uma das grandes dificuldades é o fato de alguns edifícios não estarem desmembrados; ao proprietário não interessa vendê-lo todo, pois a renda obtida com o aluguel do térreo é muito significativa.

▪ Imobiliárias e administradoras atuantes no centro

A Imobiliária Duílio – atua no centro há 32 anos, na locação de apartamentos e escritórios. Segundo a funcionária entrevistada, recentemente muitas administradoras começaram a atuar na região, aumentando muito a concorrência entre elas. A demanda é maior do que a oferta, especialmente por apartamentos pequenos. Segundo ela, os contratos no centro têm especificidades:

- São contratos relativamente curtos para estudantes, casais sem filhos, etc;
- Muitos proprietários residem fora de São Paulo, até no exterior, e deixam com a imobiliária toda a administração.
- Os prédios antigos têm condomínios altos, pois a manutenção é cara, os elevadores exigem freqüentes reparações, etc. Às vezes o valor de aluguel tem que ser equilibrado, mas mesmo assim são relativamente caros. O IPTU é incorporado ao valor do aluguel, não sabe se é caro ou não;
- Em muitos casos em que o prédio necessita de obras, ela é feita pelos locatários e depois descontada do aluguel.

Vera Suplicy, proprietária da Suplicy Imóveis, tentou negociar vários imóveis para o programa PAR, no período 2001/2004, entre eles, 45 hotéis vazios ou com problemas de manutenção. Nenhuma foi concretizada, por falta de acordo quanto aos preços. Hoje, está intermediando a compra de áreas para habitação popular, inclusive nas ZEIS do centro⁵⁷. Segundo ela, os hotéis acumulam dívidas trabalhistas e, muitos deles, têm hóspedes só nos fins de semana, ligados às compras na região central. Vera nos passou uma grande lista de contatos na área da hotelaria.

⁵⁷ Fechou a venda do terreno da AMBEV (Av. do Estado) para a Engelux (que fez na ZEIS-3 na região da Luz o empreendimento Residencial 25 de Janeiro).

▪ Síndicos de edifícios

O edifício Louvre, na antes prestigiosa Avenida São Luis, foi o único prédio residencial (é um condomínio) a ser beneficiado pela Lei de Fachadas. Trata-se de um prédio com térreo + mezanino comercial (44 lojas), 210 garagens autônomas e 320 apartamentos. Entrevistamos o Sr. Idinei Cordeiro – morador e síndico do edifício a muitos anos.

- Quando os proprietários aprovaram a decisão de recorrer à Lei de Fachadas, o valor do IPTU era o dobro do custo do condomínio. Desde a Lei de 2001, muitos apartamentos ficaram isentos. O processo foi demorado, pois muitos proprietários tinham dívidas e precisaram quitá-las.
- A despesa de restauro foi paga em menos de 2 anos. A isenção é importante, pois reduz custo, favorece a procura e permanência dos moradores. Depois das obras, aumentou muito o valor dos aluguéis.
- O benefício termina em 2010, mas vão fazer pedido para continuar com a isenção (a Lei permite).

O síndico do Edifício Uberlândia, na Avenida São João, é o Sr Coutinho, membro da Associação Viva o Centro e presidente da Ação Local São João/Júlio Mesquita. O imóvel foi construído em 1963, tem 18 andares e 72 apartamentos, com áreas que variam entre 40 e 70 m2. Nunca esteve completamente vazio, mas bastante deteriorado.

Segundo o Sr. Coutinho, a deterioração das edificações na área central faz parte de um “ciclo vicioso”, no qual os baixos valores de condomínio atraem um público com baixo poder aquisitivo - que não podem pagar mais – restando recursos escassos para manutenção. Como as construções na área central são muito antigas, datam da década de 60, este quadro se agrava mais ainda. O edifício está em reforma desde 2002. A Arco Construtora está fazendo a obra de reforma.

- Disse que as unidades são isentas de cobrança de IPTU em razão do seu baixo valor venal.
- O custo da reforma triplicou o valor do condomínio e da "reserva para obras", o que provocou a substituição de cerca 70% dos moradores; hoje, moram no prédio alguns advogados e professores universitários, que trabalham na área central.

▪ Gestores de imóveis públicos

Vários imóveis do patrimônio do INSS/IAPAS e da administração direta estadual fazem parte da lista de edifícios vazios no centro de São Paulo levantados por esta Pesquisa. Parece que o problema não se restringe ao centro da cidade e está longe de ser resolvido.

Matéria publicada pelo jornal O Estado de São Paulo, assinado pela jornalista *Clarissa Oliveira* sob título "Imóveis públicos vazios" afirma que "governo de SP possui 7 mil imóveis vazios, número equivale a 23% do total de bens da administração direta e supera índice da União", com base em dados da Secretaria da Fazenda do governo paulista.

Ainda segundo Clarissa Oliveira, além de não terem nenhuma serventia de interesse público, esses bens geram despesas de manutenção aos cofres do Estado e ficam

sujeitos a ocupações irregulares. (...) Se levada em consideração a proporção em relação ao total, o quadro em São Paulo é ainda mais acentuado: a União possui pouco menos de 1% desse patrimônio sem aproveitamento, enquanto na administração paulista o número sobe para 23%.

Citando entrevista com o secretário da Fazenda, Mauro Ricardo Costa, ela comenta que parte deles encontra-se ocupada irregularmente, enquanto outra fatia segue gerando custos desnecessários. "Tem de tudo. Tem imóvel invadido, imóvel liberado, imóvel que gasta, imóvel que não gasta", diz o secretário. "E, uma vez que esses imóveis são invadidos, fica muito mais difícil encontrar uma solução". (...) O governo não dispõe de estimativas dos custos de manutenção gerados por esses imóveis paralisados e não sabe quantificar o valor combinado do patrimônio que não é aproveitado.

Fizemos entrevistas com dois órgãos ligados à administração de imóveis públicos, a CPOS (Companhia Paulista de Serviços e Obras) e o SPU (Serviço de Patrimônio da União).

A CPOS⁵⁸ é uma empresa estadual de economia mista, cujos recursos provêm da prestação de serviços a instituições públicas e privadas. A CPOS não administra os imóveis do governo estadual, apenas os recebe quando se trata de vendê-los ou alugá-los⁵⁹. Ela participou da avaliação do imóvel (que foi comprado pela Secretaria do Planejamento) e hoje faz a gestão condominial dos edifícios comprados pelo governo estadual da Itaú Seguradora, em 2003⁶⁰. Esses edifícios, localizados na rua Boa Vista, ficaram vazios durante muitos anos. Quando o governo estadual decidiu localizar suas secretarias na área central, o conjunto pareceu adequado para o uso pretendido. Segundo Fátima Medauskas:

- A área útil dos edifícios é de 77 mil m² e sua utilização trouxe cerca de seis mil novos funcionários diretos e indiretos de 4 secretarias e 7 empresas, incluindo Metro, CDHU e Emplasa para o centro.⁶¹
- Com essa aquisição, o governo anunciou uma enorme economia em valores de aluguel pagos por essas empresas na região da Avenida Paulista.
- Na ocasião da entrevista, a Emplasa e a CPTM (Companhia Paulista de Trens Metropolitanos) estava buscando outros prédios na vizinhança, para ampliarem seu espaço.

O SPU (administra os imóveis da União (ministérios) e não de autarquias, como o INSS ou a RFFSA). Confirmou as dificuldades para repasse de qualquer tipo de terreno para programas de habitação social, por conta de a avaliação ser incompatível.

- Um prédio vazio de propriedade da União foi repassado para catadores organizados.

⁵⁸ Pode ser contratada sem licitação para fiscalização de obras, administração, avaliações, etc. Fiscaliza, por exemplo, as obras dos presídios estaduais. Mas os órgãos estaduais não são obrigados a contratá-la, a adesão é voluntária

⁵⁹ A atribuição de adquirir e administrar o patrimônio imobiliário do ESP é da Procuradoria do Patrimônio Imobiliário (PPI) /Secretaria de Estado de Economia e Planejamento.

⁶⁰ Ficou de passar valores da compra e do IPTU devido pela Itaú na ocasião.

⁶¹ Os efeitos dessa nova demanda são bem sentidos pelo aumento do preço das refeições no entorno.

- Vários terrenos vazios e prédios não utilizados do INSS (incluindo o famoso edifício da Avenida Nove de Julho) estão sendo estudados há anos, mas nada foi concretizado!
- Atores públicos municipais ligados à formulação e aplicação da política tributária

Foram feitos vários contatos avulsos e reuniões formais para discutir a Pesquisa e solicitar informações, incluindo responsáveis e técnicos do Departamento de Arrecadação e Cobrança (DECAR)⁶² da Secretaria de Finanças e do Departamento Fiscal (FISC)⁶³ da Secretaria de Negócios Jurídicos da prefeitura de São Paulo. Ressaltamos alguns aspectos de opiniões ou informações mais úteis para a Pesquisa.

O Dr. Antonio Carlos Cintra do Amaral é chefe de gabinete da Secretaria de Negócios Jurídicos do município de São Paulo. Segundo ele, a Lei de Dação não tem sido utilizada⁶⁴ e a Lei de Remissão continua sem regulamentação. Mostrou-se disposto a passar informações sobre situação da execução das dívidas tributárias e promover reunião para discutir a pesquisa com funcionários de FISC (Departamento de Execuções Fiscais da SF). Isso ocorreu e todos os dados necessários sobre as dívidas de tributos imobiliários da lista de edifícios vazios foram fornecidos à nossa equipe. Vamos dar um retorno, discutindo os resultados depois da aprovação deste Relatório.

Francisco Bonamim, de FISC, que todos conhecem com "Chiquinho", fez interessantes comentários sobre o "fator de obsolescência" e o PPI:

- O fator de obsolescência tem um peso muito grande nos imóveis da região central. Por exemplo, o prédio vazio levantado em campo de 9 andares com CA de 5 na r. Roberto Simonsen, pertencente à Mitra, datado de 1943, tem fator de obsolescência de 0,2, ou seja, desconta-se 80% de seu valor venal de construção no cálculo do imposto. Numa região bastante adensada - CA altos - e com edificações antigas, este fator tem bastante importância.
- Segundo ele, houve uma adesão ao PPI de 10% do valor total da dívida do município, que é de 30bi, ou seja, aderiram certa de 3bi, significando um incremento na arrecadação de 1,5bi, pois 50% foram descontados com o incentivo.
- Ele disse ainda que o PPI modificou o quadro de sobreposição entre vacância e dívida dos imóveis no centro. Disse que hoje não se pode mais constatar esta sobreposição, pois muitos aderiram ao PPI.

O engenheiro Ricardo Rodrigues, da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHAB) tem coordenado a implementação da Lei de Fachadas desde a sua criação, no final dos anos 90, tendo permanecido com essa responsabilidade em todas as administrações municipais que se seguiram. Foi um dos autores da proposta para alterar a Lei, de modo a beneficiar imóveis residenciais. Na entrevista, confirmou o pouco empenho do governo na aplicação da Lei de Fachadas e comentou que, os Conselhos com participação da sociedade civil para esse e outros instrumentos da área central

⁶² Flávio Prado, Humberto Grecchi, So Yung, Jefferson Santos, Antônio, Ronilson Bezerra - Diretor do DECAR/SF, dentre outros.

⁶³ Francisco Bonamim, Dra Loredana - Diretora de FISC/SJ.

⁶⁴ Segundo informação de Margareth Matiko Uemura, a prefeitura de Santo André tem utilizado esse instrumento com resultados muito positivos.

foram desativados. A situação da aplicação é praticamente a mesma da analisada no “Observatório” - 2006.

▪ Outros

A entrevista com Eduardo Rottman, especialista em avaliação, ex-diretor do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) de São Paulo. Coordenou uma pesquisa para a prefeitura de São Paulo sobre a oferta de aluguéis na área central. Participou da equipe de avaliadores contratados para avaliar os terrenos vinculados ao projeto Nova Luz. Suas observações mais importantes:

- Os avaliadores geralmente não têm idéia sobre as dívidas, pois isso não é considerado nas avaliações;
- Os resultados das pesquisas que tem feito mostram que a rentabilidade é grande no Centro, mas faltavam linhas de crédito e isso parece estar mudando;
- Sobre os edifícios em condomínio, considera que não são bons para investimento, porque “dilui os interesses”, é mais difícil de administrar.
- Confirmou a importância das famílias tradicionais como proprietárias de muitos edifícios no centro,⁶⁵ mas que é muito difícil encontrar proprietários, mais fácil é falar com as administradoras.
- Os investimentos de chineses (asiáticos em geral) no parque imobiliário do centro (e não só) provêm de linhas de crédito baratas nos países de origem de cerca de US\$ 300 mil por pessoa; trabalham com consórcios de dinheiro, o que permite grande liquidez.

O bacharel Aldemir Reis dirige o 7º Tabelionato de Notas da Capital, situado próximo à Praça da Sé e que realiza o registro de grande parte das transações imobiliárias que ocorrem na área central. Procuramos saber principalmente sobre os processos relativos a desmembramentos de prédios de apartamentos, de forma a criar unidades individualizadas. Ele nos informou que isso ocorre permanentemente, há vários anos.

Ele nos falou também de outros aspectos essenciais para nossa reflexão:

- Os problemas de gestão dos edifícios (comerciais e residenciais) são muito complexos e ficaram mais difíceis depois que o novo Código Civil Brasileiro de 2003 reduziu a possibilidade de aplicação de multas aos condôminos inadimplentes; no entanto, a jurisprudência tem percebido esses problemas e a tendência é encontrar soluções.
- No caso específico dos comerciais, a gestão dos prédios "inteiros" é muito mais simples. Isso confirma Rottmann (entrevista resumida logo acima) e coloca novos argumentos na discussão sobre o desmembramento⁶⁶.
- O tempo para solução dos inventários sempre foi muito longo, mas hoje está um pouco mais curto. As escrituras antigas, além de divergências familiares, dificultam os processos. Como se imagina, a questão da repartição das heranças está estreitamente vinculada ao desmembramento dos imóveis.

⁶⁵ Tentamos contatos com nomes passados por ele, como a Família Chofi, cujos bens são administrados pelo Dr. Silvio Abdala, da Casagrande, mas sem sucesso.

⁶⁶ De fato, no uso escritórios, onde a incidência de isenções é pouco significativa, não deve haver diferença, proporcionalmente, entre os impostos pagos por escritórios individuais ou prédios inteiros.

Entrevistamos também o advogado Quiroga⁶⁷, do importante escritório Mattos Filho, Quiroga e Marrey que decidiu ir "contra a corrente" e não se transferir para a Berrini, como continuam a fazer seus congêneres.

Fomos procurá-lo para ter informações sobre a Imobiliária Savoy, proprietária do edifício onde está instalado o escritório, junto à avenida Paulista. Essa imobiliária é proprietária de um importante patrimônio no centro, incluindo edifícios vazios. Mas as informações e comentários obtidos foram bastante interessantes sobre a lógica de prováveis (ou esperados) segmentos que transformariam o perfil popular da área central:

- Quando, em 2002, o escritório começou a procurar uma área maior e lançou mão de consultorias, a empresa Richard Ellis ofereceu imóveis na Avenida Berrini e na região do Itaim, os chamados "edifícios inteligentes". Ele não quis, em razão dos altos custos de aluguel e condomínio, preferia ficar numa área "mais central". Sua opinião, no entanto, não era a dos sócios, que teriam uma certa "repulsa pelo centro";
- A Savoy lhes mostrou alguns de seus imóveis no Centro, mas ele optou pelo prédio que atualmente ocupa na Av. Paulista, que ele considera semelhante ao Centro, pois perdeu prestígio para a Berrini. Nessa ocasião, segundo ele, havia também muitos imóveis vazios na região da Av. Paulista.
- O valor de aluguel na Paulista é muito menor do que na Berrini ou na Faria Lima (onde seu escritório também mantém um "posto avançado" menor). Além disso, conseguiu um desconto importante porque alugou vários andares e a Savoy preferia reduzir o número de locatários, para reduzir despesas administrativas. Em dezembro de 2008, o escritório pagava R\$27/m² pelo aluguel de uma área de 10 mil metros quadrados (o dobro do que tinha antes); tem contrato de 10 anos, iniciado em 2004.
- Segundo ele, apesar da redução nos valores de locação oferecidos na região, o centro antigo (região Sé/República) apresenta características ("muita gente") que inibem a presença de escritórios como o dele, pois grande parte de seus clientes não se dispõe a ir à região. Mas sabe que há pessoas comprando para deixar parado...
- Destacou o caso do escritório Pinheiro Netto (que antes se localizava na R. Boa Vista) e do escritório Machado Meyer (que antes se localizava na Av. São Luis) que saíram do Centro e migraram para o "nicho" atual do terciário avançado, a região da Av. Berrini e da Av. Faria Lima.
- Sobre o IPTU, acha que pesa bastante para alguns setores, pois o imposto incide nas despesas de condomínio, chegando a representar o valor de um mês de condomínio.

⁶⁷ Segundo ele Sr. Hugo Salomone da Savoy e o Dr Antranic, são pessoas (com bastante idade) que conhecem bem a evolução do mercado no centro. No entanto, sua proposta de conseguir uma reunião com Salomone não se concretizou.

3.2 Breve balanço do mercado (residencial e comercial) nos bairros centrais e de suas relações com a ocupação de edifícios vazios

Neste Item, nos interessa principalmente registrar alguns elementos que indiquem o interesse pela utilização do estoque de edifícios vazios, para uso residencial ou outro. Alguns aspectos referentes às transações de compra/venda já foram abordados no item 2.4.

- A demanda por conjuntos e prédios de escritórios

Esta demanda, que cresceu desde o início da década de 2000, é fortemente marcada pelas decisões de localização do setor público estadual e municipal, que tem comprado ou alugado edifícios, especialmente na região do "centro antigo". Nota-se também um movimento de instituições privadas de ensino superior que encontram na área central vantagens de acessibilidade para seus alunos e valores de compra ou aluguel relativamente baixos.

O aumento de funcionários e estudantes influenciou a ocupação de térreos e sobrelojas por cafés, restaurantes, academias de ginástica, etc. Algumas entrevistas apontam o papel positivo da melhoria da "zeladoria" no centro para facilitar a ocupação dos pavimentos superiores (entrevista Santa Casa).

- Oferta/demanda de espaços comerciais e para estacionamento

Não entraremos na análise da demanda por espaços comerciais, pois geralmente está ligada a edifícios cuja tipologia não faz parte da análise desenvolvida por esta Pesquisa. Mas quanto aos térreos, tanto o levantamento de campo como as entrevistas realizadas dão conta de que a procura aumentou muito nos últimos anos. Não temos condições de avaliar os pesos relativos da perspectiva de reabilitação e da boa fase da economia, mas esta deve ser determinante.

- O aluguel residencial

O relatório do "Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária no Centro de São Paulo" já havia notado o crescimento do interesse pelo aluguel residencial nessa região, a partir dos dados trabalhados pelo SECOVI entre junho de 2004 e junho de 2005. Os valores de apartamentos de 1 e 2 dormitórios (com e sem garagem) no centro (Santa Cecília, Pari, Bom Retiro, Brás, República) subiram mais do que nas zonas mais valorizadas da cidade, ou sejam, Sul 3 (*Cerqueira César, Jardins, Ibirapuera, Morumbi, V. Nova Conceição, Itaim Bibi, Moema*) e Oeste 1 (*Perdizes, Pinheiros, Sumaré, Lapa, V. Madalena, Pompéia*), embora menos que nas zonas Leste 3 (*Itaim Paulista, Guaianases, São Mateus*), Leste 4 (*Tatuapé, Mooca, Alto da Mooca*), Sul 1 (*Ipiranga, V. Gumerindo, V. Monumento, Sacomã*) e Sul 2 (*Aclimação, Aeroporto, Bela Vista, Saúde, Paraíso, V. Mariana, Jabaquara*).

Observa-se também que os valores médios do centro são semelhantes (ligeiramente mais baixos) aos das zonas Oeste-1 (*Perdizes, Pinheiros, Sumaré, Lapa, V. Madalena, Pompéia*) e Sul-2 (*Aclimação, Aeroporto, Bela Vista, Saúde, Paraíso, V. Mariana, Jabaquara*), quando se tratam de apartamentos de 1 e 2 dormitórios, com ou sem garagem, em estado de conservação bom ou razoável. No entanto, é importante notar que as áreas úteis no centro são maiores, mas com menor número de banheiros.

O aumento da demanda e aumento nos valores de aluguel foi confirmado nas entrevistas. Por outro lado, o levantamento de campo mostrou que há poucos prédios residenciais entre os vazios. E levantamento feito por Rottmann, em 2004, mostrou que a quantidade de unidades vazias na área central parecia haver diminuído bastante com relação às informações do Censo IBGE de 2000 (ROTTMANN, 2004).

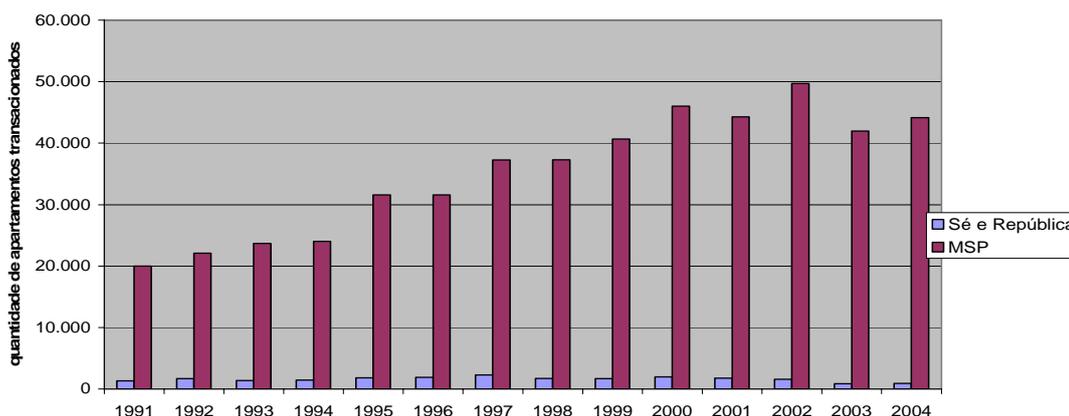
- A compra/venda de apartamentos

Uma tabela com a evolução do número de transações no período 1998-2000, por setores fiscais, consta do item 2.4. Aqui, introduziremos alguns elementos de comparação com o conjunto do município e com outros bairros da cidade, para mostrar que as transações referentes a apartamentos não aumentaram com o aparente aumento de atratividade do centro. Parece que a demanda é especificamente por aluguel.

A pesquisa “Oportunidades”, utilizando também os dados do ITBI para os apartamentos em condomínio (uso 020) no período 1991-2004, mostrava a redução relativa do número de negócios imobiliários dos distritos da Sé e República, face ao conjunto da cidade, a partir de 2002 (ver Gráfico 1).

Gráfico 1

Participação dos distritos da Sé e República no volume total de transações de apartamentos do MSP entre 1991 e 2004



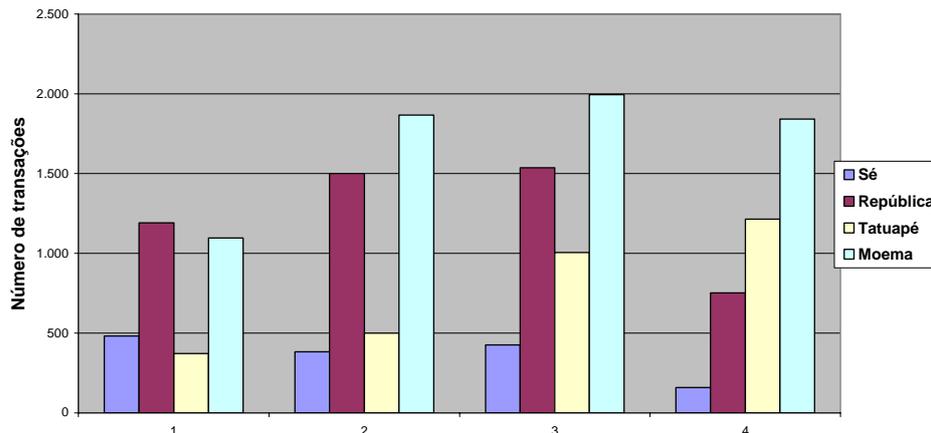
Fonte: “Oportunidades” (2007) a partir dos dados de DECAR/SF (2008)

Nos distritos da Sé e República, onde se concentram as expectativas de valorização ligadas aos investimentos direcionados para reabilitação urbana, o número médio anual de transações com apartamentos, entre 1991 e 2004 foi de 1598. O pico foi em 1997, com 2303 transações, mas notou-se uma redução bem grande em 2003 (865 transações) e em 2004 (912 negócios). Dados recebidos posteriormente (ver item 2.4) mostraram que esses valores se recuperaram, modestamente.

Como se pode observar no Gráfico 2, os dados do ITBI até 2004 indicavam que a quantidade de transações de apartamentos nos distritos centrais vinha diminuindo em relação a alguns bairros considerados dinâmicos do ponto de vista imobiliário. No entanto, há 16 anos atrás, em 1992, o número de transações na República superou as de Moema e do Tatuapé, fato interessante, especialmente se consideramos que os distritos da Sé e República têm superfícies menores.

Gráfico 2

Transações com apartamentos nos distritos da Sé, República, Tatuapé e Moema nos anos de 1992, 1996, 2000 e 2004 (dados do ITBI)



Fonte: "Oportunidades" (2007) a partir dos dados de DECAR/SF (2008)

- A oferta de apartamentos a partir da reforma de edifícios ("retrofit")

Este segmento do mercado é o que mais afeta a utilização de edifícios vazios, envolvendo tanto hotéis que estavam desativados como edifícios residenciais. Na pesquisa "Oportunidades" já havíamos abordado esse tema, mas nosso enfoque era principalmente a produção pública de HIS.

Segundo aquela pesquisa, os dados do site do SECOVI indicavam que três lançamentos no centro, entre 2006 e 2007, correspondiam a edifícios reformados, com um total de 216 apartamentos, que estavam sendo vendidos, em setembro de 2007, por valores entre a R\$ 53.000 a R\$ 100.500. Dois deles haviam sido estudados para HIS, mas foram posteriormente descartados (edifícios Samambaia e Nova Aurora).

No Nova Aurora⁶⁸, o preço das unidades era mais baixo que o custo de produção dos edifícios em reforma nessa época pela COHAB/SP. Fora dessa lista, identificamos também um outro edifício reformado pelo setor privado, o Alvear, com 50 apartamentos, cujas unidades de 36 m² e 45 m² foram vendidas a R\$ 79.000 e R\$ 99.900, respectivamente. Esse empreendimento também foi lançado no Feirão da CAIXA e aí vendeu 30% das unidades.

Na modalidade reforma, o empreendimento pioneiro no Centro tinha sido o edifício Rosemarie e Maria Teresa, cujas unidades, com área de 89 m² foram vendidas, em 1999, por cerca de R\$ 58.800. Mas foram necessários sete anos de intervalo para que o mesmo empreendedor (construtora Ingaí) repetisse a experiência (edifício Samambaia).

A pesquisa "Oportunidades" também observava que, em alguns empreendimentos, os valores de lançamento foram reduzidos, pois não havia compradores (embora houvesse muitas visitas...).

As entrevistas com investidores imobiliários atuantes no Centro revelam o grande número de ofertas de imóveis na região para compra, e reforma. Segundo eles, há demanda para os novos empreendimentos residenciais lançados, particularmente os

⁶⁸ Neste empreendimento, com 81 unidades no total, havia também quitinetes de 30 m², que foram vendidas a R\$ 39.000.

reformados, pois os empreendimentos recém-lançados, como Hotel Britânia e Avenida Ipiranga 1248, foram sucesso de vendas.

- A produção privada de apartamentos novos

As informações trabalhadas pela Embraesp (Empresa Brasileira de Avaliações do Estado de São Paulo) sobre os lançamentos de imóveis residenciais na cidade, entre 1998 e 2004, indicam que apenas 4 distritos (Mooca, Bela Vista, Cambuci e Liberdade) entre os distritos mais centrais, tiveram um conjunto de lançamentos que superou 700 unidades nesse período. O maior número de lançamentos do mercado ocorre no setor 027 (parte da Mooca), seguido dos setores 04 e 05 (que compreendem partes dos distritos de Cambuci, Liberdade e Sé) e do setor fiscal 07 (trechos da República, Santa Cecília e Consolação). Nos três primeiros, os valores medianos dos apartamentos lançados estiveram entre R\$ 60 mil e R\$ 100 mil, ou seja, destinados a famílias de renda média/média e média/baixa ("mercado popular"). (SILVA, 2007).

Segundo a pesquisa "Oportunidades":

"Desde 2002, nota-se um aumento de lançamentos para classe média em um perímetro mais próximos do centro histórico, o que é um fato realmente novo (pelo menos nas últimas décadas...). Parece haver um aumento do interesse pela compra, pelo que pudemos constatar entrevistando pessoas que trabalham nos stands de venda desses apartamentos à venda. No entanto, muitos visitantes ainda consideram os preços demasiado altos".

Entre dezembro de 2005 e maio de 2006, oito empreendimentos novos foram oferecidos no mercado (lançados), totalizando 944 apartamentos, com preços variando entre R\$ 58.000 e R\$ 127.000 e áreas úteis entre 37 e 58 m². Os mais bem sucedidos procuram reproduzir o modelo de condomínio fechado utilizado em bairros consolidados de várias regiões da cidade, com espaços de lazer relativamente generosos. Entre esses, está o conjunto "Central Home", construído na ZEIS-3 da Luz, oferecendo 270 apartamentos de 2 dormitórios, uma garagem por apartamento, cujo preço era de R\$ 82.900 quando lançado no 3º Feirão da CAIXA. Em setembro de 2007 havia ainda unidades à venda, por R\$ 117.150.

Além dessas unidades construídas para atrair setores de renda média inferior (mercado popular, no jargão da CAIXA), é importante falar daquelas que foram construídas com HIS no âmbito das ZEIS. De fato, o preço pelo qual os apartamentos foram oferecidos no lançamento – R\$ 47.300 o apartamento de 33m² e R\$ 56.650, as maiores unidades (45m²) – é mais alto do que a definição legal de HIS, mas é mais barato que outras unidades novas disponíveis no centro. O lançamento das primeiras 300 unidades foi um sucesso de vendas no 2º Feirão da CAIXA.

Os valores das unidades lançadas no centro – com área útil menor e geralmente sem garagem - estão próximos aos de apartamentos em condomínios vendidos em bairros da periferia consolidada (como Pirituba ou São Miguel). Aparentemente, eles respondem às necessidades de pessoas ou famílias que privilegiam a localização central.

Quanto aos conjuntos fechados, as unidades são mais caras, mas o preço é bastante menor que nos bairros onde se concentra a oferta atual do setor imobiliário⁶⁹.

⁶⁹ Os preços médios em outros bairros da cidade, no período 2002-2004:

No entanto, esses números são extremamente reduzidos diante do conjunto da provisão privada na cidade de São Paulo e municípios vizinhos. Segundo a Embraesp, entre 2001 e 2007 foram lançadas 185 mil unidades (2.660 empreendimentos) no município de São Paulo e 73 mil unidades (739 empreendimentos) em outros municípios da Região Metropolitana.

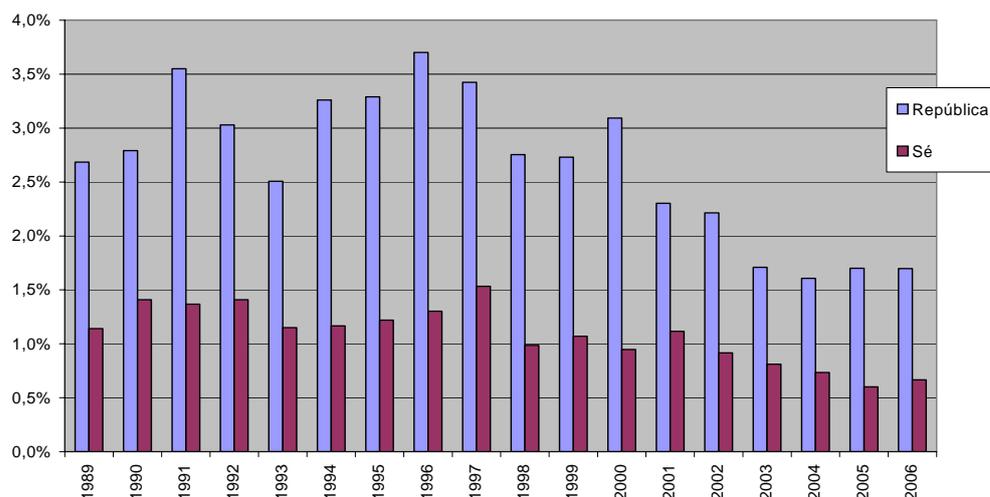
A produção continua se expandindo para mais longe e demandando mais infra-estrutura. Outro lado preocupante, é que os novos terrenos consomem uma quantidade cada vez maior de terreno por unidade habitacional (SILVA, 2000 vazios; e trabalhos em andamento).

▪ As transações de imóveis de todos os tipos

O Gráfico 3 mostra a redução das transações de todos os tipos de imóveis (inclui terrenos vazios e edificações, novas ou usadas) nos distritos mais centrais em relação ao conjunto do Município entre 2001 e 2005, com ligeira recuperação em 2006. Para sua construção, dividiu-se o número de transações registradas pelo ITBI no distrito pelo total de transações no MSP, no mesmo ano.

Gráfico 3

Participação (%) das transações imobiliárias nos distritos da Se e República em relação ao MSP, de 1989 a 2006 (cf dados do ITBI/SF)



Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir dos dados de DECAR/SF (2008).

O Gráfico 4 mostra o número absoluto de transações que pagaram o ITBI no MSP e nos distritos Sé e República. O número de transações no centro permanece estável, mesmo quando a curva dos negócios no conjunto da cidade mostra um forte aumento dos negócios. É importante observar que o período posterior a 2005 é marcado por um forte desenvolvimento imobiliário na cidade, como resultado do aumento da oferta de crédito, tanto para imóveis usados como para novos, assim como da dinamização geral da economia.

MOEMA – Preço médio: R\$ 450.663; preço m2 Área Útil (AU): R\$ 3.461; preço m2 Área Total (AT): R\$ 1.953 (total de 2.451 unidades)

MORUMBI - Preço médio: R\$ 349.503; preço m2 AU: R\$ 2.915; preço m2 AT: R\$ 1.471 (total de 6.127 unidades)

TATUAPÉ - Preço médio: R\$ 221.425; preço m2 AU: R\$ 2.357; preço m2 AT: R\$ 1.232 (total de 4.338 unidades)

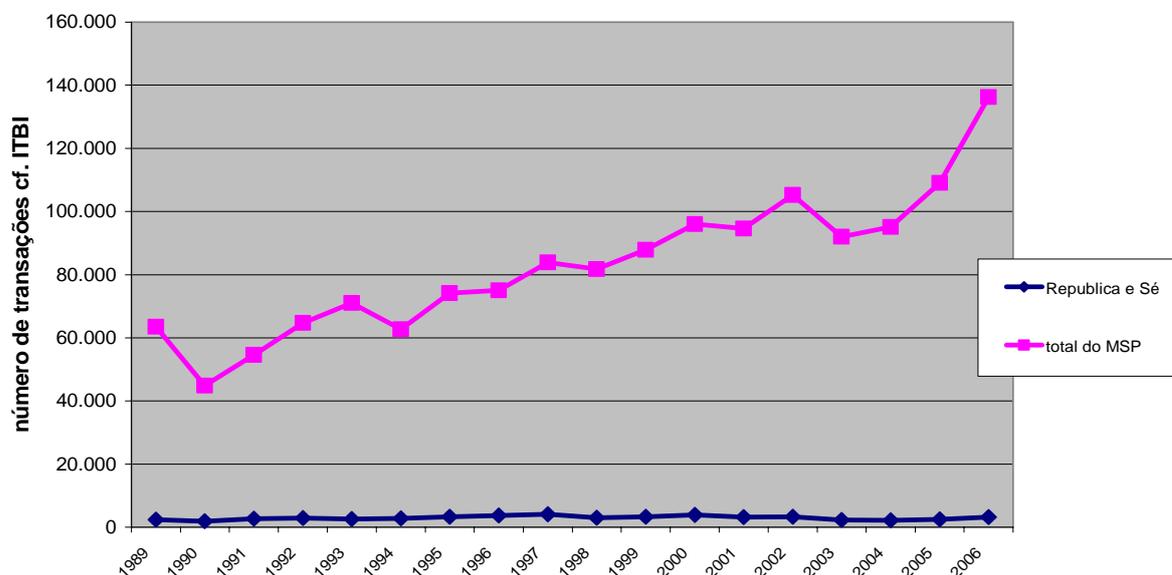
SÃO MIGUEL- Preço médio: R\$ 59.093; preço m2 AT: R\$ 1.066; preço m2 AT: R\$ 781 (total de 432 unidades)

PIRITUBA - Preço médio: R\$ 99.079; preço m2 AU: R\$ 2.357; preço m2 AT: R\$ 804 (total de 808 unidades).

Essas informações estão coerentes com entrevistas comentadas no Item 3 e com os resultados da pesquisa de campo, que observou que os anúncios de aluguel prevalecem sobre os de venda nos imóveis vazios.

Gráfico 4

Transações nos distritos da Sé e República e no conjunto do MSP (1989-2006)



Elaboração especial para a Pesquisa vazios/tributos (2009) a partir dos dados de DECAR/SF (2008)

Podemos concluir sobre este Item:

A vacância dos edifícios não é entendida pelos entrevistados como uma decisão dos proprietários, mas sim como resultado de uma dificuldade para vender ou alugar. Entre as razões para essas dificuldades apareceram as características de degradação dos espaços públicos, presença de comércio ambulante, etc. No caso dos hotéis, é clara a relação com a falta de hóspedes capazes de pagar diárias compatíveis com os custos de manutenção. A questão do IPTU não apareceu nas falas de grande parte dos entrevistados como uma dificuldade.

O conjunto dos entrevistados tem uma visão otimista do centro, mas muitos manifestam uma posição bastante crítica ao atual perfil popular da região.

As entrevistas mostram que ocorreu um aumento dos índices de ocupação dos edifícios de escritórios quando os proprietários investiram na reforma das áreas comuns, elevadores, etc (caso da Santa Casa); e está ocorrendo um aumento de interesse de alguns segmentos da classe média pelos apartamentos pequenos produzidos a partir da reforma de edifícios residenciais ou hotéis. Isso ocorre sem que a região tenha sofrido mudanças substanciais no aspecto de zeladoria do espaço público. No entanto, pode refletir uma expectativa de que isso ocorra por efeito do projeto Nova Luz, por exemplo.

A ocupação de edifícios inteiros por órgãos da administração pública estimulou a vinda de vários serviços destinados a funcionários, e também algumas empresas de consultoria, ocupando pavimentos superiores de outros edifícios.

Alguns empreendimentos residenciais baseados na reforma ou reciclagem de edifícios (retrofit) têm interessado segmentos específicos da classe média. Mas seu número é muito pequeno. Por outro lado, os programas de habitação social que utilizavam edifícios vazios não tiveram continuidade.

Assim, ainda não se pode falar de tendência de reutilização dos edifícios vazios (comerciais, residenciais e hotéis) da área central. Por outro lado, os instrumentos urbanísticos e fiscais do município que objetivam atrair novas atividades e moradores privilegiam a construção de novos edifícios e pouco se referem à necessidade de dar um uso ao grande patrimônio ocioso que existe no Centro.

Referências bibliográficas

- ALBA, Carlos e LABAZÉE, Pascal. “Mutation des activités et réhabilitation du Centre Historique de Mexico. Les politiques urbaines face aux pratiques des acteurs”. Comunicação no seminário *Réinvestir le "centre"*. CREDAL-CNRS/IRD, Paris, junho de 2006.
- ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *São Paulo Centro XXI: entre história e projeto*. Memória do Encontro. São Paulo: AVC, 1994.
- BIAVA, A. H. R. “Renovação de centros urbanos e instrumentos fiscais: uma análise das conseqüências para a cidade de São Paulo”. Relatório de consultoria da pesquisa do *Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária do Centro de São Paulo*, disponível no www.usp.br/fau/deprojeto/labhab, 2006.
- BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (org). *De volta à Cidade*. São Paulo: Annablume, 2006.
- BOMFIM, V. C. Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana. Dissertação de Mestrado. São Paulo: EP – ESC. POLI/USP, 2004.
- CARRION, Fernando (ed). *El financiamiento de los centros historicos en Latinoamerica y el Caribe*. Quito: FLACSO/LINCOLN, 2007.
- _____. “El centro historico como proyecto y objeto de deseo”. *EURE - revista Latinoamericana de estudios urbano regionales*. Vol. XXXI /n 93/ agosto 2005.
- DUREAU, F. et alii. *Métropoles en mouvement: une comparaison internationale*. Paris, Anthropos, 2001.
- FERNANDES, Ana. “Projeto Pelourinho: operação deportação X ampliação do direito”. Paper apresentado no curso de capacitação Labhab-LILP, 2006.
- FORUM CENTRO VIVO - FCV (org) *Violações de direitos humanos no centro de São Paulo: propostas e reivindicações para políticas públicas*. São Paulo, 2006.
- HIERNAUX-NICOLAS, Daniel. “A reapropriação de bairros da Cidade do México pelas classes médias: rumo a uma gentrificação”? In BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (org). *De volta à Cidade*. Annablume, 2006.
- JARAMILLO, Samuel. “Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro historico) de Bogotá”. In CARRION, F (ed) *El financiamiento de los centros historicos en Latinoamerica y el Caribe*. Quito: FLACSO/LINCOLN. 2007, pp. 151-202.
- KARA-JOSÉ, Beatriz. *Políticas culturais e negócios urbanos: a instrumentalização da cultura na revitalização do centro de São Paulo (1975/2000)*. São Paulo: Annablume, 2007.
- LOPES, Filipe M. “A reabilitação de bairros antigos em Lisboa”. In: LABHAB, PACT-ARIM, ENPC. Apostila do curso *Gestão de Programas de Reabilitação Urbana*, 2000.
- MELÉ, Patrice. *La producción del patrimonio urbano*. México, DF: Publicaciones de la Casa Chata, 2006.
- MEYER, Regina Maria Proserpi. *A construção da metrópole e a erosão do seu centro*. In: Revista Urbs, n° 14, pp. 28-36. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1999.

- MORALES S. Carlos. “Políticas de suelo urbano, accesibilidad de los pobres y recuperacion de plusvalias”. Texto apresentado no seminário *Política Fundiária Municipal e Gestão Social da Valorização da Terra*. Organização Lincoln Institute of Land Policy e POLIS. São Paulo, dezembro de 2006.
- PAQUETTE V., Catherine. “Des habitants pour le centre historique? Mexico face à l'un des défis majeurs de la réhabilitation”. In RIVIÈRE D'ARC, H. et MEMOLI, M. (org). *Le pari urbain in Amérique Latine*. Paris, Armand Colin, 2006.
- PERLO C., Manuel; BONNAFÉ, Juliette. “Análisis y evaluación de los modelos para el financiamiento del centro histórico de la Ciudad de México”. In CARRION, F (ed) *El financiamiento de los centros históricos en Latinoamérica y el Caribe*. Quito: FLACSO/LINCOLN, 2007, pp 113-149.
- PMSP/SEHAB/BID; ROTTMAN, E. *Estudo do mercado de locação residencial na área central*. Relatório de consultoria. São Paulo: dezembro, 2004.
- RODRIGUES V., Jorge. *La recuperación del centro de Santiago, sus paradojas demográficas y sus encrucijadas sociales: una revisión de evidencia novedosa proveniente de microdatos censales*. Apresentação no Seminário CREDAL-IRD. Paris: 2006.
- ROJAS, Eduardo (con la colaboración de Eduardo Rodríguez y Emiel Wegelin). *Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo, 2004.
- SCHOR, S. M; TEIXEIRA, R. A. “O mercado de imóveis e os instrumentos urbanísticos para revitalização do centro de São Paulo”. Relatório de consultoria da pesquisa *Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária do Centro de São Paulo*, disponível no www.usp.br/fau/deprojeto/labhab. 2006.
- SILVA, Helena M.M.B. Oportunidades e limites para a produção de HIS no centro de São Paulo. Relatório da pesquisa disponível no www.usp.br/fau/deprojeto/labhab, 2007.
- _____ (coord). *Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária no Centro de São Paulo*. Relatório da pesquisa disponível no www.usp.br/fau/deprojeto/labhab, 2006.
- _____ *O centro de São Paulo: que futuro para a habitação?* Relatório de pesquisa feita para o Lincoln Institute of Land Policy. Disponível no www.lincolninst.edu, 2001.
- _____ “A oportunidade da reabilitação do centro de São Paulo”. Revista *Qualidade na Construção*. Sinduscon/SP. Nº 21, ano III. São Paulo: 1999.
- SMITH, Neil. “A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global”. In BIDOUC-ZACHARIASEN et alii. *De volta à cidade*. São Paulo: Annablume, 2006.
- VILLAÇA, Flavio. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo: Nobel, 1998.
- ZANCHETI, Silvio M. *A experiência recente de financiamento da revitalização na América Latina*. Paper apresentado no curso de capacitação Labhab-LILP, 2006.