

Quanto custa o tempo no desenvolvimento imobiliário? Uma breve análise comparativa de empreendimentos na cidade de São Paulo.

How much does time cost in real estate development? A brief comparative analysis of entrepreneurship in the city of São Paulo.

Hugo Louro e Silva¹, Andressa Gomes²

¹ Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie; São Paulo, Brasil, hugolouroesilva@gmail.com.

² Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Direito Político e Econômico pela Universidade Presbiteriana Mackenzie; andressa@cdf.adv.br

RESUMO

O presente trabalho tem o propósito de apresentar a interferência financeira gerada pela aparente morosidade do processo de licenciamento público no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários promovidos pela iniciativa privada, em especial, os residenciais no Município de São Paulo, tendo como base o seu preço final de venda para os proprietários.

A importância desta análise encontra-se na exposição do resultado econômico inerente à atividade do desenvolvimento imobiliário e da construção civil.

Não obstante a existência de um procedimento particular para cada município do Brasil o chamado *licenciamento imobiliário*, o fato é que a aparente morosidade do Poder Público identificada pela observação empírica na atividade profissional dos autores resulta, primariamente, na baixa eficiência da iniciativa privada que se vê refém de suas obrigações financeiras indispensáveis para a sua atividade fim.

Para tanto, os autores pontuam a fração real da carga tributária de modo a expor como e quanto a maior celeridade na velocidade do procedimento de legalização do desenvolvimento imobiliário poderia diminuir os valores finais de comercialização de imóveis de projetos de perfis diferentes, tornando-se mais acessíveis para aquisição ou, ainda, entrarem mais rápido no cenário econômico para comercialização, de modo a movimentar o mercado e gerar, por exemplo, empregos de forma mais célere.

Palavras-chave: Mercado Imobiliário; Desenvolvimento Imobiliário; Poder Público; Impostos; Carga Tributária.

ABSTRACT

The present paper proposes to present the financial interference generated by the apparent slowness of the development process of the public licensing in the real estate developments promoted by the private initiative, especially the residential ones in the Municipality of São Paulo, based on their final sale price to the owners, now purchasers.

The importance of this analysis is firstly to present the economic aspect pertinent to the activity of real estate development and construction.

Despite the existence of a particular procedure for each municipality in Brazil for the so-called real estate licensing, the fact is that the apparent delinquency of the Public Power identified by the empirical observation in the professional activity of the authors results, primarily, in the low efficiency of the private initiative, which is held hostage to its financial obligations indispensable to its end activity.

In order to do so, the authors punctuate the real fraction of the tax burden in order to explain how, and how much faster speed of the process of legalization of real estate development could reduce the values of commercialization of real estate, becoming more accessible for acquisition or, still, to enter the economic scenario faster for commercialization in order to move the market and generate jobs, for example, faster.

Key-words: Real estate; Property development; Public Power; Taxes; Tax Burden.

1. INTRODUÇÃO

A motivação para esse estudo encontra-se na exposição da relação do aspecto econômico incidente ao procedimento de desenvolvimento imobiliário na cidade de São Paulo, tendo como base e diferencial, a aparente morosidade do Poder Público na aprovação de tal procedimento.

Em suma, trata-se de expor quais os impostos e tributações são pertinentes à atividade do desenvolvimento imobiliário e da construção civil, expondo a fração que seus valores são destinados à carga tributária e, ainda, como e quanto a melhora na velocidade do processo de licenciamento poderia diminuir o custo do desenvolvimento imobiliário.

Em consequência de tal análise, os valores de comercialização de imóveis, poderiam tornar-se mais acessíveis para aquisição ou, ainda, entrarem mais rápido no cenário econômico para comercialização, de modo a movimentar o mercado e gerar, por exemplo, empregos de forma mais célere.

Os autores elegeram três empreendimentos imobiliários desenvolvidos e concluídos profissionalmente por um dos autores, usando como referência o balanço contábil final de resultados destes empreendimentos em valores estáticos.

Ainda, entre os três empreendimentos, serão observados projetos de perfis diferentes, de modo a poder-se identificar a interferência do tempo nos tributos frente diferentes escalas ou perfis de produto imobiliário.

Para este presente estudo, apresenta-se um primeiro capítulo sobre os marcos regulatórios de licenciamento para o Município de São Paulo de modo a pontuar como estes tentam regular o controle de prazos em seu processo de aprovação. Ato contínuo, é pontuado um breve histórico dos principais tributos inseridos sobre a propriedade urbana. Em terceiro, um capítulo que irá simular o resultado dos empreendimentos se fossem seguidos prazos exequíveis de desenvolvimento do licenciamento pelo Estado ou prazos pontuados nos marcos regulatórios.

Por fim, as considerações finais pontuam que tão ou mais importante que os valores e percentuais tributados neste setor, está o tempo do Estado que onera o resultado dos empreendimentos e são invariavelmente repassados aos compradores.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

O presente trabalho é fruto de uma conjugação das áreas do Direito e da Arquitetura. Por este motivo, o referencial teórico não é único, uma vez que, tais áreas são amplas e, em que pese, distintas, passam a ser comunicar, como é o objeto do presente trabalho.

Para tanto, além da legislação urbanística própria, podemos destacar como referencial teórica Elizabeth Nazar Carrazza (2005) e sua obra chamada de IPTU e Progressividade, Igualdade e Capacidade Contributiva.

3. MÉTODO

Para o desenvolvimento do presente trabalho, o método escolhido foi de, em um primeiro momento, o estudo de conceitos básicos inerentes as duas áreas (Direito e Arquitetura) e, a partir deles, poder demonstrar e comprovar, na prática, por meio de tabela de balanço contábil, a intersecção dos conceitos, tais como: empreendimentos imobiliários e a incidência da tributação por meio do Imposto Territorial Urbano ao longo do tempo.

4. DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

O processo de licenciamento é compreendido como o procedimento necessário para se obter a autorização pública, em quaisquer instancias exigidas, para toda construção ou reforma de natureza civil, em propriedades públicas ou privadas.

Na cidade de São Paulo, após o término do processo e análise do poder público é concluído com a emissão de um “alvará” emitido pela sua Prefeitura Municipal, conforme estabelecido pelo Código de Obras e Edificações de 2017 (COE 2017 – SÃO PAULO, 2017a).

Os alvarás emitidos por este município podem ser de: a) Aprovação do Projeto; b) Execução do mesmo, ou c) ambas as autorizações em conjunto em um instrumento único, além do Certificado de Conclusão.

Com ênfase às construções de edificações novas, o procedimento para alvará de aprovação e execução está previsto no COE 2017, em especial nos artigos 12 e 15, conforme o seguinte teor:

Art. 12. A atividade edilícia depende de controle a ser exercido por meio da emissão de alvará, certificado, autorização ou registro em cadastro de acordo com o tipo de obra, serviço e equipamento a ser executado ou instalado, mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado.

§ 1º Estão sujeitas a alvará de aprovação e execução as seguintes atividades:

- I - construção de edificação nova em lote não edificado;
- II - reforma de edificação existente;
- III - requalificação de edificação existente;
- IV - demolição de bloco existente isolado, com ou sem a simultânea manutenção de outros blocos existentes no lote;
- V - reconstrução de edificação regular, no todo ou em parte;
- VI - execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação; (...)

Art. 15. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, a Prefeitura emite Alvará de Aprovação, que licencia o projeto para:

- I - construção de edificação nova;
- II - reforma de edificação existente;
- III - requalificação de edificação existente

Antes desta legislação supracitada, o procedimento era pautado pelo Código de Obras e Edificações de 1992 (COE 1992 – SÃO PAULO, 1992), concebido 25 anos antes.

Neste interstício, após a regulamentação de dois Planos Diretores, duas Leis de Uso de Ocupação de Solo e criação de todas as Operações Urbanas vigentes nessa cidade até a presente data deste artigo, dentro deste período, a Prefeitura gerou uma edição ilustrada do COE 2017 que pontua em sua introdução o seguinte trecho:

Em novembro de 2013 foi apresentado ao Sr. Prefeito um plano de trabalho contendo os princípios orientadores do novo Código: (1) Simplificação, (2) Clareza, (3) Estrutura da Lei, (4) Responsabilização, (5) Atualização, (6) Adequação ao novo Plano Diretor. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2017, p.9)

Esse intuito de simplificação e clareza no processo de análise dos empreendimentos vem de uma leitura crítica positiva sobre um procedimento operante enquadrado em uma plataforma não digitalizada, com terceirização de demandas da fiscalização e outras ferramentas de aplicação que descontextualizam a demanda de trabalho das soluções operacionais.

Não obstante as dificuldades operacionais à parte, o fato é que, na prática, o processo de licenciamento depende primariamente de uma interlocução entre empreendedor e técnico responsável pela análise, que se dá principalmente através do projeto legal, além de outros documentos referentes aos proprietários e à propriedade, conforme demanda de cada departamento municipal.

Neste contexto, é insólito afirmar que todos os empreendedores apresentam projetos legais totalmente claros e que atendam, de forma satisfatória, todas as legislações que regulam seu licenciamento, independente da esfera de aprovação. Por outro lado, é plausível ponderar que o volume de processos, a complexidade dos mesmos, somado à limitação de volumes de técnicos qualificados que atendam à iniciativa privada seja um represador importante desta demanda, que gera lentidão do ponto de vista produtivo.

Em geral, vale ressaltar que o processo de licenciamento, apesar de regrado, possui um rito operacional prático complexo em impreciso. Isso porque, em que pese a legislação exista para regular o procedimento, hoje, um processo de licenciamento junto ao Município, o prazo e os trâmites que acabam o onerando, passam a transformar por incerta a autorização do empreendimento.

Imperioso destacar que, os Municípios detêm um corpo técnico que cada vez mais se torna corresponsável profissionalmente pelo projeto que não foi de sua concepção. Esta exigência do Ministério Público faz com que os técnicos sejam mais conservadores na análise por trazerem para si a anuência da interpretação.

Além do mais, agravando a este, as leis são passíveis de interpretação, permitindo que, de forma discricionária, os técnicos encaminhem o procedimento conforme sua necessidade de proteção jurídica para suas decisões técnicas, em consequência, alongando o processo burocrático.

Este rito incerto conduzido por profissionais técnicos pressionados pela corresponsabilidade de suas interpretações é financiado pela própria iniciativa privada, principalmente por meio da tributação, ao longo do tempo, conforme breve exposição a seguir.

5. DOS PRINCIPAIS IMPOSTOS SOBRE AS PROPRIEDADES

5.1 Imposto Predial e Territorial Urbano: Breve Histórico e Aspectos Gerais.

No contexto brasileiro, a cobrança de impostos sobre a propriedade imobiliária urbana tem seu registro inicial com a “décima urbana” ou “décima dos rendimentos dos prédios urbanos” de 1808 (D. João VI, 1808), após a chegada da família imperial portuguesa no Rio de Janeiro. Seu objetivo principal, até então, era arrecadar das propriedades melhores inseridas ou de frente para o mar uma fração de seus rendimentos para arrecadar fundos para manutenção da capital provisória do reinado de Dom João VI, além de proporcionar melhorias em sua infraestrutura pública, sob a gestão do Superintendente local.

Especificamente, no Estado de São Paulo, o imposto sobre a propriedade urbana começa a ser melhor precificado em 1881, em conjunto com impostos sobre carros, animais de tração e outros bens, através da Lei Nº 86-A de 25 de junho de 1881 (ESTADO DE SÃO PAULO, 1881) com a descrição dos fins de sua destinação, incluindo salários de funcionários públicos.

Após a Constituição Federal de 1891, em todo o Brasil os terrenos sem edificação passaram a ser tributados pelo IPTU que, na época, era de competência dos Estados. Nesse momento, portanto, tributava-se indistintamente a propriedade imobiliária edificada ou não, urbana ou rural.

Em 1934, a nova Constituição passa a cobrança e controle dos impostos sobre propriedade urbana para a competência dos Municípios, ficando o Imposto Territorial Rural (ITR) para a União.

Até 1988, as Constituições Federais até então aprovadas não alteraram de modo significativo a matriz de cobrança de impostos prediais urbanos no país. Contudo, a Constituição de 1988 passa para cobrança dos impostos de imóveis urbanos e rurais para a alçada dos Municípios e, ainda sofisticada suas métricas e instrumentos de cobrança, incluindo a possibilidade de progressividade na cobrança e seletividade das alíquotas aplicadas, por exemplo.

Antes da aprovação da Constituição de 1988, em 1966 o governo brasileiro através do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172 de 25 de Outubro de 1966), nos artigos 32 a 34, estabeleceu disciplinas juridicamente válidas até a presente data sobre o Imposto Territorial Urbano - IPTU, prevendo seu fato gerador (propriedade, domínio útil ou posse do bem imóvel), a base de cálculo e o sujeito passivo, incumbindo aos Municípios, portanto, sua instituição e disciplina.

Hoje, no Município de São Paulo, os valores venais dos imóveis são calculados com base nos valores de metro quadrado de terreno e de construção definidos pela Lei Municipal nº 16.768 (SÃO PAULO, 2017b).

O IPTU lançado no ano deste artigo (2018) é apurado pela aplicação de uma alíquota que depende do tipo de imóvel, além de acréscimos ou descontos em função do valor venal do imóvel, podendo resultar em um reajuste superior ao índice de atualização limitado a:

I) 10% sobre o valor lançado em 2017 para os imóveis com utilização exclusiva ou predominantemente residencial ou

II) 15% sobre o valor lançado em 2017 para os demais imóveis.

Essa limitação foi definida pela Lei 15.889/2013 que estabeleceu também as condições para a sua aplicação.

Art. 9º A diferença nominal entre o crédito tributário total do IPTU do exercício do lançamento e o do exercício anterior fica limitada:

I – no caso de imóveis com utilização exclusiva ou predominantemente residencial, a 20% (vinte por cento) para fatos geradores ocorridos no exercício de 2014 e a 10% (dez por cento) para fatos geradores ocorridos nos demais exercícios;

II – nos demais casos, a 35% (trinta e cinco por cento) para fatos geradores ocorridos no exercício de 2014 e a 15% (quinze por cento) para fatos geradores ocorridos nos demais exercícios.

§ 1º Caso haja alteração de dados cadastrais do imóvel, nos exercícios a que se refere o “caput” deste artigo, o valor utilizado para apuração do crédito tributário calculado para o exercício anterior corresponderá ao valor que seria obtido se fosse considerada a alteração dos dados cadastrais.

§ 2º Na aplicação dos percentuais previstos nos incisos I e II do “caput” deste artigo não serão consideradas as isenções concedidas com base no valor venal do imóvel.

§ 3º No caso de imóveis construídos para os quais conste excesso de área, a redução do Imposto Predial e do Imposto Territorial Urbano decorrente da limitação referida no “caput” deste artigo será distribuída proporcionalmente aos respectivos créditos tributários calculados para o exercício do lançamento.

De acordo com a Lei Municipal nº 16.272 (SÃO PAULO, 2015), essa limitação para o aumento do IPTU não pode ser aplicada para terrenos com área superior a 500 m² que estejam desocupados ou ocupados por edificação muito reduzida que resultem em excesso de área conforme definido na legislação tributária.

A limitação definida na Lei Municipal nº 15.889 (SÃO PAULO, 2013), contudo, poderá voltar a ser aplicada caso existam nesses imóveis, obras paralisadas ou em andamento, devidamente licenciadas.

5.2. Alguns outros impostos: ITBI e ITCMD.

Qualquer bem imóvel que for regularmente comercializado ou transferido entre indivíduos vivos no Município de São Paulo recebe, no momento de sua transmissão, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI), previsto na Constituição Federal de 1988, que no artigo 156, inciso II, com o seguinte teor:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:
(...)

II - Transmissão inter-vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; (BRASIL, 1988, artigo 156, inciso II)

Assim como o IPTU, o ITBI é arbitrado e operacionalizado por cada município com base no Código Tributário Nacional, em seus artigos 35 a 42.

Não obstante, a Constituição Federal implementou também o Imposto sobre Transmissão Causa *Mortis* ou Doação (ITCMD) de competência dos Estados (art.155), enquanto os Municípios ficariam com os créditos do ITBI (art.156) para transferências que tem como fato gerador é a transmissão, por ato oneroso, de bens imóveis, excluindo-se a sucessão (causa mortis).

A base de percentual desses impostos sempre tem como base o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou o valor de comercialização dos mesmos, o que for maior entre os dois, sendo que o contribuinte do imposto é qualquer das partes na operação tributária, como dispuser a lei.

6. TEMPO É DINHEIRO

Um dos princípios elementares da matemática financeira é que suas equações são derivadas de três naturezas de incógnitas: o capital (\$), o custo do capital (%) e o tempo.

Na realidade do desenvolvimento imobiliário, que evidentemente visa a obtenção de lucros, a imobilização do capital na obtenção da posse da terra e do seu direito de desenvolvimento e extração de valor da mesma, é composto por duas problemáticas que equilibram os níveis de risco de uma operação desta natureza, quais sejam:

- a. O risco que imobilizar capital em escala na aquisição de uma determinada posição urbana e investir mais capital no desenvolvimento aumenta o seu risco por esta área não ter liquidez de mercado caso haja mudanças comerciais ou regulatórias que interfiram negativamente na sua capacidade de extração de valor, e;
- b. Em contraponto, o capital está imobilizado em um ativo que, se não houver mudanças de sua capacidade produtiva através de regulações do Estado, pode através de uma liquidação de bens retornar parte deste capital, ao contrário de uma compra de ações (mercado mobiliário), por exemplo.

Não que haja necessariamente risco, em especial quando depende do Estado, mas são minimamente mitigados em economias estáveis.

Sabendo que não se opera neste mercado sem capital intensivo e quanto mais instável a gestão do Estado, maior o custo de capital para poder cobrir os riscos gerados por este, nos resta tentar entender a complexidade do tempo neste segmento produtivo.

Um dos autores detêm em seu arquivo empresarial, o histórico de alguns empreendimentos realizados que os autores julgaram oportuno elencar alguns para pontuar a interferência das cargas tributárias no desenvolvimento imobiliário convencional.

A metodologia adotada foi, primeiramente, elencar três empreendimentos devidamente realizados e entregues, todos de perfil de uso residencial e localizados na cidade de São Paulo, mas enquadrados em escalas e/ou produtos financeiros distintos.

O primeiro empreendimento trata-se de um edifício de 28 apartamentos, desenvolvidos dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH); o segundo trata-se de um empreendimento de 156 apartamentos com enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), faixa 2 e; por fim, o terceiro com 224 apartamentos enquadrados no PMCMV, faixa 3.

Destes três empreendimentos imobiliários, foram consultados os balanços contábeis finais de cada um para apuração do lucro final presumido de cada um e agrupou-se as rubricas de custos sobressobres custos sintéticos, de modo a simplificar a leitura para este artigo, evidenciando as linhas de tributos auferidos, como pontuados no Tabela 01.

Essa peça gráfica pontua, para cada um dos três empreendimentos, o padrão de produto financeiro que foi enquadrado, o número de unidades habitacionais concebidas, a área privativa (vendável) total concebida por cada empreendimento (m²), o valor de venda médio por metro quadrado realizado auferido (R\$/m²), o total de tributos recolhidos na história dos empreendimentos e, por metro quadrado, quando os tributos pesaram no preço de comercialização.

Em um outro agrupamento da mesma peça gráfica, pontuamos a receita bruta do empreendimento (Valor Geral de Vendas, VGV), quanto foi pago para IRPJ, CSLL, PIS e COFINS (todos pagos juntos através do Regime Especial de Tributação, RET), o valor de aquisição da área que foi desenvolvida, quanto se pagou de ITBI nesta aquisição; quanto se pagou de IPTU durante o processo de desenvolvimento e licenciamento do projeto; o quanto foi investido em Desenvolvimento Imobiliário, execução da obra, custo do capital nominal que precisou-se para materializar a operação financeira e, por fim, a margem de lucro auferida. Todos estes itens são pontuados com o volume de tributos que cada um gerou ao empreendimento.

Todos os valores auferidos nos livros contábeis, para gerar melhor leitura proporcional, está acompanhada do valor percentual referente ao VGV do empreendimento, para demonstrar a interferência dos tributos na receita global da operação financeira.

Tabela 1: Comparativo sintético de resultado de empreendimentos aleatórios entregues.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em arquivo profissional, 2018.

	Empreendimento 01		Empreendimento 02		Empreendimento 03	
Padrão	SFH		PMCMV-2		PMCMV-2	
Número de Unidades	28		156		224	
Área Privativa (m ²)	1.745,51		5.489,40		9.800,33	
Preço médio de venda (R\$/m ²)	7.504,21		4.818,18		4.043,07	
<i>Impostos recolhidos</i>	<i>2.125.141,32</i>	<i>16,2%</i>	<i>4.303.943,21</i>	<i>16,3%</i>	<i>7.189.770,04</i>	<i>18,1%</i>
<i>Impostos recolhidos (R\$/m²)</i>	<i>1.217,49</i>		<i>784,05</i>		<i>733,63</i>	
Receita Bruta (VGV)	13.098.675,00		26.448.933,90		39.623.459,04	
Regime Especial de Tributação (RET)	523.947,00	4,0%	1.057.957,36	4,0%	1.584.938,36	4,0%
IRPJ, CSLL, PIS e COFINS	-		-		-	
Aquisição da Área	2.278.875,00		4.239.034,89		1.660.000,00	

Imposto sobre Transmissões de Bens Imóveis (ITBI)	52.257,09	0,4%	119.856,21	0,5%	41.598,16	0,1%
Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)	99.703,89	0,8%	180.889,65	0,7%	277.911,31	0,7%
Investimento de Desenvolv. Imobiliário	936.230,00		3.439.041,13		4.082.507,20	
Impostos de Renda cobrado pela receita Federal (IRRF)	14.043,45	0,1%	51.585,62	0,2%	61.237,61	0,2%
PIS, COFINS e CSLL (PCC)	43.534,70	0,3%	159.915,41	0,6%	189.836,58	0,5%
Execução da Obra	7.028.638,92		13.194.398,00		30.867.979,65	
Imposto Nacional de Seguro Social (INSS)	773.150,28	5,9%	1.451.383,78	5,5%	3.395.477,76	8,6%
Imposto sobre Serviços (ISS)	281.145,56	2,1%	527.775,92	2,0%	1.234.719,19	3,1%
Custo de Capital (Alavancagem)	1.054.295,84		949.996,66		555.623,63	
Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)	67.264,07	0,5%	60.609,79	0,2%	35.448,79	0,1%
Margem	1.800.635,24		4.626.463,22		2.457.348,55	
Imposto de Renda (sobre ganho de capital)	270.095,29	2,1%	693.969,48	2,6%	368.602,28	0,9%

A rápida leitura desta peça gráfica, em especial ao observarmos os percentuais de impostos recolhidos totais, pode tender a observarmos que quanto maior o empreendimento, maior é o percentual de tributos auferidos, o que não revela a realidade prática do desenvolvimento imobiliário.

Com o intuito de pontuar a leitura extraída, elenca-se que os números demonstram primariamente:

- a. Quanto menos se paga pela terra, menor é o valor tributado sobre ela;
- b. Quanto mais tempo se leva para licenciar um empreendimento imobiliário, mais se paga de IPTU sobre ele. Entendendo que é do interesse do desenvolvimento imobiliário privado aprovar o projeto o mais rápido possível, na prática, este agente “paga” pela morosidade de aprovação do Poder Público. Se considerarmos, ainda, que o valor de outorga onerosa é pago ao término do processo de licenciamento, podemos observar que o poder público é refém de sua eficiência sob o cenário real de podemos aumentar sua receita em curto prazo;
- c. Independentemente da localização e dos valores venais, vale pontuar que o Alvará de Aprovação e Execução do Empreendimento 01 foi contemplado em 2 anos, do Empreendimento 02 em 4 anos e, por fim, o Empreendimento 03 em 5 anos, e;
- d. Outro ponto de inflexão nesta análise é os impostos no custo de obra que, quanto maior o volume da mesma, mais lenta sua curva de execução e, logo, mais se gasta com custos indiretos com a materialização da obra em si, como manutenção de equipe, aluguel de maquinários (que detém tributação elevada) e o próprio IPTU acima pontuado.

Em suma, o que pode ser observado em especial pelo Empreendimento 02 é que, em condições comuns de mercado, quanto menor os custos inerentes para o desenvolvimento imobiliário, maior é o resultado do empreendedor e, também, do Estado, pois este acaba tributando no final do ciclo de investimento sobre o capital efetivamente ganho. Isto é, quanto menor a carga tributária, direta

e indireta, imposta no curso de desenvolvimento imobiliário, mais a iniciativa privada terá o que dividir, de forma benéfica, com o Estado lucro final obtido.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A dicotomia produtiva entre o Estado e a iniciativa privada possivelmente sempre será um enigma sem solução previamente definida, em qualquer estrutura ou conjuntura que estejam inseridos.

De um lado, em um “Estado de Direito”, que o Estado deve zelar para que todos os seus cidadãos devam ficar “abaixo das leis de uma nação” (MOSTESQUIEU, 2008) e com acesso igualitário às mesmas (HORTA, 2011), não importando, por exemplo, a boa-fé coletiva do cidadão ou a natureza de suas intenções.

De outro, uma iniciativa privada que visa essencialmente obter lucros para a manutenção de seu acesso à capacidade produtiva, objetivando, de modo seminal, à eficiência de recursos, sejam eles recursos humanos, de tempo ou de capital. E também, ainda, sem ponderarmos a boa-fé coletiva e intenções de sua atividade.

Se, na teoria a descrição acima transparece atividades concorrentes e incompatíveis, na prática, o debate formado pelo movimento pendular destes agentes compõe a produção humana e, no caso deste artigo, o desenvolvimento econômico e imobiliário, nos restando trabalhar intelectual e operacionalmente para que a sociedade tenha um metrônomo produtivo mais célere.

8. REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição Federal de 1891**, de 24 de fevereiro de 1891. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, decretada e promulgada pelo Congresso Nacional Constituinte.

BRASIL. **Constituição Federal de 1934**, de 16 de julho de 1934. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934.

BRASIL. **Lei nº 5.172**, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**, de 22 de setembro de 1988.

CARRAZA, Roque Antônio; **Curso de Direito Constitucional Tributário**. 21ªed. Revista, ampliada e atualizada até a Emenda Constitucional nº48/2005.

D. JOÃO VI. **Alvará do Príncipe Regente**, de 27 de junho de 1808. Sobre a criação da Décima dos Rendimentos dos Prédios Urbanos.

ESTADO DE SÃO PAULO. **Lei nº 86-A**, de 25 de junho de 1881. Autoriza despesa, receita, orçamento para a província de São Paulo.

HORTA, José Luiz Borges. **História do Estado de Direito**. Editora Alameda: São Paulo, 2011.

MONTESQUIEU. **O Espírito das Leis**. Editora Saraiva: São Paulo, 2008.

PAULSEN, Leandro; SOARES DE MELO, José Eduardo. **Impostos federais, estaduais e municipais**. 8.ed. ver. E atual. – Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Código de Obras e Edificações. Lei nº 16.642**, de 9 de maio de 2017. Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017. COE ilustrado. Prefeitura de São Paulo: São Paulo, 2017.

SÃO PAULO. **Lei Municipal nº 11.228**, de 04 de junho de 1992. Dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de

obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis; revoga a Lei no 8.266, de 20 de junho de 1975, com as alterações adotadas por leis posteriores, e dá outras providências.

SÃO PAULO. Lei Municipal nº 15.889, de 5 de novembro de 2013 (Projeto de Lei nº 711/13, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo). Atualiza os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno previstos na Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986; fixa, para efeitos fiscais, novos perímetros para a primeira e a segunda subdivisões da zona urbana do Município e dispõe sobre o Imposto Predial e Imposto Territorial Urbano - IPTU.

SÃO PAULO. Lei Municipal nº 16.272, de 30 de setembro de 2015 (Projeto de Lei nº 146/15, do Executivo, aprovado na forma de substitutivo do Legislativo). Introduce alterações na Lei nº 13.701, de 24 de dezembro de 2003, relativa ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, na Lei nº 15.889, de 5 de novembro de 2013, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, e na Lei nº 14.107, de 12 de dezembro de 2005, que dispõe sobre o processo administrativo fiscal e cria o Conselho Municipal de Tributos, bem como estende os prazos a que se referem o “caput” e o § 1º do art. 1º da Lei nº 16.097, de 29 de dezembro de 2014, que instituiu o Programa de Parcelamento Incentivado de 2014 – PPI 2014.

SÃO PAULO. Lei Municipal nº 16.642, de 9 de maio de 2017a. Aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; introduce alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013.

SÃO PAULO. Lei Municipal nº 16.768, de 21 de dezembro de 2017b. Atualiza os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno previstos na Lei Municipal nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986.