

A função social da propriedade



LUIS CESAR BUENO

Uma das principais conquistas das populações urbanas no Brasil foi o Estatuto das Cidades. Este poderoso dispositivo legal propicia aos moradores das cidades brasileiras uma melhor qualidade de vida, através do planejamento urbano ordenado e sem exclusão social. A função social da propriedade urbana foi uma grande vitória dos municípios brasileiros na Constituição Federal, consolidada no Estatuto das Cidades.

O desenvolvimento urbano de uma capital como Goiânia depende do cumprimento, por parte da administração municipal, das políticas públicas previstas no Plano Diretor, Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA). O conjunto da sociedade goianiense precisa acompanhar a elaboração e aplicação desses dispositivos legais sob pena de prejudicar o futuro das próximas gerações. A valorização dos imóveis urbanos de Goiânia depende da qualidade das políticas públicas aplicadas em cada região da cidade, de forma a garantir o desenvolvimento urbano harmonicamente. Feito isso, a contrapartida do município se faz necessária e obrigatória.

A Planta de Valores Imobiliários, instrumento de elaboração dos valores das propriedades territorial e predial, reflete esta necessidade e obrigatoriedade, tributando geograficamente e de for-

ma diferenciada as distintas classes sociais que ocupam o espaço urbano e se beneficiam das políticas públicas implementadas.

Recentemente, em consequência da aprovação da Planta de Valores do Município de Goiânia, presenciamos um tenso debate sobre o assunto e em particular chamou-nos a atenção uma

situação. Um proprietário de oito lotes urbanos da Região Sudoeste reclamava de um aumento de 150% no imposto territorial. Ao analisar a reclamação constatamos que o valor venal, definido pela Prefeitura de Goiânia como base de cálculo do ITU, nos exercícios de 2003 e 2004, em cada lote, era próximo de apenas R\$ 3 mil. Estes imóveis tiveram uma expressiva valorização nos exercícios de 2005 e 2006, com a chegada da água tratada e do asfalto, o que elevou o valor venal, de cada lote, para R\$ 7,5 mil. Houve um aumento no valor do ITU de 150%. Mesmo assim, observamos que os novos valores estiveram aquém do percentual de aumento que deveria ser aplicado, tendo em vista que o valor de mercado de cada um dos referidos imóveis, em função dos serviços públicos recebidos e por estarem em uma rua que se tornou linha de ônibus, foi avaliado em R\$ 30 mil, perfazendo um total de R\$ 240 mil.

No exemplo acima, entendemos que o poder público deveria agir com mais rigor na tributação, tendo em vista que

se trata de imóveis que não têm função social, com uma base cálculo inferior à que deveria ser estabelecida. O que à primeira vista parece um absurdo, analisado de forma racional não o é. Devem, tanto o município quanto o cidadão, usar os instrumentos de que a legislação dispõe para corrigir erros pontuais, sem correr o risco de generalizar e desmoralizar um importante instrumento de política tributária e de justiça social que é a Planta de Valores. Sua aplicação deve trazer dois resultados importantes: uma tributação imobiliária com equidade e o combate à especulação imobiliária.

A defesa da Planta de Valores é feita a partir das experiências que vivemos. Participamos de sua elaboração durante três exercícios como diretor, representando a Secretaria de Finanças, e posteriormente como vereador, representante da bancada do meu partido. E ainda, tendo a oportunidade de ser o relator da matéria na Câmara Municipal de Goiânia. Temos de apoiar e defender a Planta de Valores como um instrumento de desenvolvimento do espaço urbano e de construção da cidadania, garantindo à propriedade a sua função social e econômica conforme o estabelecido no Estatuto das Cidades que tanto lutamos para ser aplicado.

A Comissão de Elaboração da Planta de Valores tem a participação de um representante de cada partido político com assento na Câmara Municipal, de representantes da administração municipal e de entidades da sociedade civil

organizada. Esta composição sempre foi motivo de muita polêmica e em muitas situações os interesses políticos menosprezam os princípios da equidade e da justiça social. Ainda, cabe uma profunda modernização e atualização dos meios ora utilizados para elaboração da Planta de Valores, o principal deles o Cadastro Imobiliário do Município. O objetivo a ser alcançado, principalmente pelo Executivo, que tem a obrigação de elaborar a Planta de Valores, é fazer com que o valor venal do imóvel seja definido o mais próximo possível do valor de mercado, e não acima deste. Assim, ao receber o carnê em sua casa o contribuinte observará o equilíbrio entre o valor venal do seu imóvel e o valor do tributo, conforme a alíquota definida pelo Código Tributário do Município. Vale ressaltar que as alíquotas ora aplicadas pela Prefeitura de Goiânia, 0,20% a 1% para os imóveis residenciais e comerciais e de 1% a 3% para os territoriais, não são exorbitantes – estão dentro da média das alíquotas cobradas nas cidades do porte de Goiânia.

Pela importância, a atualização do cadastro imobiliário de todas as propriedades poderá pôr um fim nas distorções causadas na cobrança do IPTU. Todavia, é uma decisão política delicada, considerando que esta medida atualiza o valor venal real de todos os imóveis. Segundo entidades do segmento imobiliário, “estima-se que 80% dos preços das propriedades urbanas de Goiânia encontram-se abaixo do valor de mercado”.

Feitos os ajustes necessários, será cada vez mais distante a possibilidade de concordar que uma amostra apresentada à imprensa, em que 50 imóveis com possíveis distorções num universo de 560 mil, venha comprometer toda a elaboração de uma Planta de Valores. Em 1996, presidimos a comissão de reestruturação do código tributário de Goiânia. Junto com célebres tributaristas da Prefeitura de Goiânia, aprimoramos os mecanismos de defesa do contribuinte através do processo administrativo. Ao considerar a cobrança injusta ou irregular o contribuinte poderá procurar as lojas de atendimento ao público e solicitar a revisão do lançamento do IPTU. A legislação tributária do município de Goiânia foi modelo para várias capitais. Defendê-la e até mesmo aprimorá-la é garantir qualidade de vida para todos goianienses.

É justo que, depois da chegada de benefícios como saneamento e asfalto, se atualize o valor venal dos imóveis beneficiados e as respectivas alíquotas. Isso se faz a partir da Planta de Valores. Este procedimento é necessário, afinal Goiânia não cobra taxa de asfalto, taxa de lixo, taxa de recuperação de vias e taxa de contribuição por melhorias, como ocorre em outras capitais. Todo investimento público tem um custo que deve ser distribuído com equidade, via cobrança dos tributos diretos e indiretos.

LUIS CESAR BUENO é deputado estadual vice-presidente do PT em Goiás e presidente da Comissão de Desenvolvimento, Ciência e Tecnologia da Assembleia Legislativa.