

A realidade da comunidade do Dendê e a isenção do imposto predial e territorial urbano (IPTU), em função do valor venal do imóvel: direito efetivo?¹

The reality of the Dendê Community and the exemption of the Urban Building and Territorial Property Tax, IPTU, depending on the commercial value of real estate.

Lília Maia de Moraes Sales²



Resumo

O IPTU, Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, é tributo de competência privativa dos Municípios e do Distrito Federal, sendo estabelecida sua isenção, dentre outras situações, em função do valor venal do imóvel. Analisou-se a realidade da Comunidade do Dendê que, como várias outras comunidades localizadas nas periferias brasileiras, tem sofrido um processo informal de desenvolvimento urbano. Como resultado percebeu-se que do total dos entrevistados, até o presente momento (51 indivíduos), 25% pagam IPTU, possuindo imóvel com valor venal muito inferior ao limite estabelecido pela previsão de isenção. Percebeu-se, ainda, que as pessoas não têm a informação de que poderiam ser beneficiadas com a isenção e que a prefeitura de Fortaleza não informa o cidadão desse direito.

Palavras-Chave: **Comunidade do Dendê; Isenção; Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.**

Abstract

IPTU, Brazil's Urban Building and Territorial Property Tax, is a real estate tax administered by the municipalities and the Federal District (where Brasília is located). Depending on the commercial value of the property, one may be exempted from it. In this study, the reality of the Dendê community (a poor area in the surroundings of Unifor) was analyzed. This community, like many others in Brazilian suburban areas, has gone through an informal urban development process. As a result, among the total population interviewed to date (51 subjects), 25% pay IPTU needlessly, since their property's value is under the established limit for exemption. This is mostly due to the lack of information of the population on how they may benefit from the exemption law. Fortaleza's city hall does not provide information on the subject's civil rights.

Keywords: **Dende Community; Exemption; Urban Building and Territorial Property Tax.**

1 Considerações iniciais

O IPTU, Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, é tributo de competência privativa dos municípios e do Distrito Federal (CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1988, art. 156, I, c/c art. 147, *in fine*). A Constituição prevê e as leis municipais estabelecem a isenção desse imposto em algumas situações específicas.

Objetivou-se com este trabalho, estudar em como a lei municipal trata a isenção do IPTU, em que casos essa isenção se aplica, no tocante especificamente à isenção do IPTU em função do valor venal do imóvel. Objetivou-se analisar se essa isenção está sendo aplicada, ou seja, se os imóveis em Fortaleza que se adequam a essa hipótese, estão sendo considerados isentos do IPTU.

¹ A pesquisa que deu origem ao artigo "O Direito fundamental de propriedade e a comunidade do Dendê", ganhou o 1º lugar do 2º Prêmio Destaque do Ano na Iniciação Científica do CNPq.

² Lília Sales é advogada, professora titular da UNIFOR, doutora em Direito, autora do livro *Justiça e Mediação de Conflitos*. Mailto: lilia@unifor.br

Para a realização deste trabalho, foi realizado levantamento bibliográfico, utilizando-se de pesquisa doutrinária, jurisprudencial e legislativa, entrevistas com membros da Associação Comunitária da Comunidade do Dendê e aplicação de questionários junto aos moradores desta comunidade.

2 Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)

A tributação do IPTU, sendo de competência privativa dos municípios e do Distrito Federal, excepcionalmente, a União pode instituí-lo e cobrá-lo sobre os imóveis situados em Território Federal não dividido em Municípios (CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1988, art. 147).

De acordo com o art. 32 do Código Tributário Nacional, CTN, a fato gerador do IPTU é a *propriedade*, o *domínio útil* ou a *posse*, de bem imóvel por natureza ou acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do município, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados pelo CTN.

A *propriedade* é o direito real por excelência, que confere ao seu titular os direitos, ou atributos, de uso, gozo e disposição da coisa, além do de poder reavê-la de quem quer que injustamente a possua (CÓDIGO CIVIL, art. 524.)

Domínio útil é o conjunto de atributos conferidos ao titular de enfiteuse, aforamento ou emprazamento, direito real em favor de terceiro, não proprietário do bem, que lhe permite agir quase como se o fosse.

A *posse*, por sua vez, é uma situação fática que consiste em atos e atitudes, por parte do indivíduo, pessoa física, jurídica ou equivalente a esta, que se equiparam aos do proprietário de um determinado bem. No direito brasileiro, portanto, a posse é relação de fato entre a pessoa e a coisa, vislumbrando a utilização desta. É a exteriorização da conduta de quem age como dono.

Assim, é contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, o seu possuidor a qualquer título, o titular do direito de usufruto, de uso ou habitação, o compromissário comprador, o comodatário ou credor anticrético.

A cobrança do imposto é anual, podendo ser parcelado e o vencimento das parcelas ocorre sempre no último dia útil do mês.

3 Causas de Isenção do IPTU

O ordenamento jurídico brasileiro permite, em alguns casos, a possibilidade da dispensa de pagamento do IPTU. O Art. 3º da Lei nº 8609/2001, alterado pelo art. 2º da Lei nº 8677/2002, dispõe que são isentos do imposto predial e territorial urbano os imóveis com valor venal não superior a R\$ 21.600,00 (vinte um mil e seiscentos reais), para o exercício orçamentário de 2003, desde que o contribuinte que possua 1 (um) único imóvel no município de Fortaleza e que nele resida.

Existem outras situações em que também é prevista a isenção. São os casos:

- imóvel pertencente a servidor público municipal, ativo ou inativo, seus filhos menores e sua viúva, desde que nele residam;
- imóvel pertencente à viúva, comprovadamente pobre, desde que nele resida e não possua outro imóvel no município;
- órfão menor ou pessoa inválida para o trabalho em caráter permanente, comprovadamente pobre, desde que nele residam e não possuam outro imóvel no município;
- imóvel pertencente a ex-combatentes da Segunda Guerra Mundial, que tenham participado de operações bélicas como integrante do Exército, Marinha de Guerra, Marinha Mercante e Aeronáutica, sua viúva e herdeiros menores, desde que nele residam;
- terrenos situados em áreas de preservação ambiental.

4 A realidade da Comunidade do Dendê

A Comunidade do Dendê é localizada no bairro Edson Queiroz, no município de Fortaleza. Esta Comunidade tem sofrido, como várias outras localizadas nas periferias brasileiras, com o processo informal de desenvolvimento urbano, resultando em graves consequências de cunho socioeconômico, urbanístico e ambiental. Há predominância de casas em situação irregular, ocupações ilegais ou em áreas de risco, que além de resultar em ambientes visivelmente desagradáveis e extremamente maléficos à saúde, ferem o direito à propriedade e o princípio da dignidade da pessoa humana. Muitas vezes, em

decorrência das chuvas, casas e ruas inteiras são alagadas trazendo destruição, doenças e desespero, tudo decorrente da falta de adequação das moradias às leis urbanísticas vigentes.

As informações sobre os direitos dos cidadãos não alcançam os que são chamados de *excluídos sociais*, daí resultando a dificuldade de organização em prol da reivindicação de direitos.

Dessa maneira, em muitos casos, os indivíduos não têm acesso aos documentos necessários sequer para a comprovação de sua posse ou propriedade ou até mesmo de alguns benefícios como a isenção de impostos, no caso específico o IPTU.

Em pesquisa realizada na Universidade de Fortaleza, desde agosto de 2003, idealizada pela professora Lília Moraes Sales e desenvolvida juntamente com a discente-pesquisadora Sarah Russo (bolsista de iniciação científica/CNPq), que apresenta como objetivo análise os tipos de propriedade e posse da Comunidade do Dendê (bairro Edson Queiroz) com a perspectiva de avaliar a concretização do direito de propriedade e sua função social, vários questionários foram aplicados para obter informações sobre a posse e propriedade dos moradores dessa Comunidade. Algumas perguntas foram formuladas, tais como: Esta casa é de sua propriedade? Qual o documento que você possui para comprovar? Onde foi elaborado este documento? Há quantos anos você vive nesta casa? Se a casa não for sua, você sabe quem é o proprietário? Você conhece alguém, na comunidade do Dendê, que é o proprietário de sua casa? Você foi o primeiro a ocupar a casa? Se não foi, a posse foi ininterrupta?

Percebeu-se, paralelamente, ao se analisar os resultados, que vários indivíduos que tinham a posse ou propriedade do imóvel pagavam o IPTU, quando suas casas visivelmente se enquadravam no valor correspondente à determinação de isenção. Em muitos casos, como documento referente à propriedade do imóvel, os indivíduos possuíam recibos de compra e venda que não excediam a dez mil reais.

Iniciou-se, então, na pesquisa em andamento, os questionamentos diretamente relacionados ao pagamento do IPTU, por parte daquela população. Objetivou-se, assim, analisar se esses cidadãos (de propriedades com valor venal abaixo de R\$ 21.600,00) estariam pagando IPTU.

Concluiu-se que, em média, 25% (dados presumidos) dos entrevistados, até o presente momento (51 indivíduos), pagam IPTU indevidamente, mesmo possuindo imóvel com valor venal muito inferior ao limite estabelecido pela previsão de isenção. Percebeu-

se, ainda, que as pessoas não possuem a informação de que poderiam ser beneficiados com a isenção.

Diante desses dados, ainda presumidos, porém já com a certeza do problema social e da falta de efetividade da legislação vigente, urge a orientação desses indivíduos quanto à isenção do imposto referido e ainda quanto às ações adequadas para reaver o pagamento indevido junto a Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Mais uma vez, torna-se evidente a distância entre ordenamento jurídico vigente e a realidade social e a certeza de que não basta apenas a previsão normativa constitucional e principiológica dos direitos, sendo imprescindível a implementação de mecanismos de concretização desses direitos fundamentais, especificamente o direito à informação. É necessária a aproximação entre o Direito e a Sociedade, garantindo-se a efetivação do princípio da dignidade da pessoa humana e do Estado Democrático de Direito.

Referências

- BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*: promulgada em 5 de outubro de 1988. Organização do texto: Juarez de Oliveira. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1999. (Série Legislação Brasileira).
- BONAVIDES, Paulo. *Curso de direito constitucional*. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 1993.
- CAMPANHOLE, Adriano; CAMPANHOLE, Hilton Lobo. *Constituições do Brasil*. 11. ed. São Paulo: Atlas, 1994.
- CRETELLA JÚNIOR, José. *Comentários à Constituição brasileira de 1988*. Rio de Janeiro: Forense-Universitária, 1997.
- FERREIRA, Eudson de Castro. *Posse e propriedade territorial*. São Paulo: UNICAMP, 1998.
- FERREIRA, Pinto. *Curso de direito constitucional*. São Paulo: Saraiva, 1999.
- HORTA, Raul Machado. *Direito constitucional*. Belo Horizonte: Del Rey, 1999.
- LEAL, Rogério Gesta. *Função social da propriedade e a cidade no Brasil*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1999.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Limitações ao direito de propriedade*. São Paulo: Saraiva, 1997.
- MORAES, Alexandre de. *Direito constitucional*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

ORRUTEA, Rogério Moreira. *Da propriedade e a sua função social no direito*. Londrina: UEL, 1998.

SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002. v. 5.

Data do Aceite: 2004.