

Congresso vai rever sistema de imposto

Será reformulada a cobrança de imposto sobre a contribuição de melhoria urbana, através de emenda constitucional a ser encaminhada ao Congresso pelo governo, a partir do próximo mês.

A cobrança do tributo será efetuada a partir de alíquota a incidir sobre uma porcentagem da valorização do imóvel, apurada no momento de sua venda, conforme explicou o ministro do Planejamento Reis Veloso.

Segundo o Presidente da Fundação Jones dos Santos Neves, Arlindo Villaschi, será criado, na realidade, um imposto sobre lucro imobiliário. "O ministro deve estar se utilizando de metáforas para evitar especulações". Villaschi esclarece que até o momento desconhece a emenda e esta é sua interpretação das informações trazidas pelos jornais.

Uma provável consequência desta decisão será a diminuição do número de terrenos ociosos nas zonas urbanas de pouco interesse para as prefeituras, pois os proprietários dos terrenos serão obrigados a pagar imposto sobre o lucro obtido com o imóvel.

Autonomia em implantar ou não infra-estrutura gera problemas

O grande problema da urbanização existe pelo fato de os municípios disporem de autonomia para exigir ou não serviços de infra-estrutura nos loteamentos que são lançados, dependendo da ótica de cada administrador - afirmou o diretor da Fundação Jones dos Santos Neves, Arlindo Villaschi.

Ele disse ainda que a ideia que se tem é de que "loteamento é símbolo de desenvolvimento", pois quanto maior o número de edificações maior será a arrecadação tributária de cada município. Em consequência disso, a utilização do solo tem se dado de forma desorganizada na Grande Vitória, com uma concentração populacional muito grande na ilha, que é o maior centro comercial da região, e pequenos agregados humanos distribuídos de forma rarefeita na periferia.

Os loteamentos não resolvem o problema de concentração na ilha de Vitória pois eles não criam "economia de aglomeração", ou seja, não existe nos conjuntos residenciais viabilidade para implantação de grandes indústrias ou comércio, ou qualquer tipo de empreendimento para atender a população, justamente pelo reduzido número de pessoas que os conjuntos abrigam.

MIGRAÇÃO

Relembrando um pouco da história da urbanização de Vitória e dos municípios vizinhos Villaschi fala do processo migratório ocorrido quando Vitória passou a oferecer maiores oportunidades de emprego. Essa migração se acelerou por interesses imobiliários "quando os vetores de acesso à capital foram se multiplicando e ao longo deles eram oferecidos terrenos a preços reduzidos". Desta forma foram se formando pequenas concentrações em lugares dispersos, chamadas "manchas de óleo".

A medida em que o acesso à capital foi se dificultando devido ao tráfego, passou a existir um maior adensamento e começaram a ser implantados serviços para atender a essa população. Foi assim que o município de Vila Velha passou a se desenvolver, de dez anos para cá, sem estar no entanto, dotado ainda de condições de satisfazer a todas as necessidades de seus habitantes.

Referindo-se a construção da segunda e terceira pontes, Villaschi disse que não acredita que somente grandes obras de engenharia possam resolver o problema do tráfego e sustar a concentração no centro de Vitória. "Elas devem estar aliadas a medidas de conscientização que devem ser tomadas pelos administradores e também pela população sobre a necessidade de descentralização do comércio e da administração".

IMPOSTOS

A aprovação maciça de loteamentos no afã desenvolvimentista tem dado margem a especulações que, segundo Villaschi, podem ser contidas se as prefeituras exigirem os

avidos serviços de infra-estrutura, dos elementos ou órgãos que promovam a formação desses loteamentos. As prefeituras, visando aumentar a receita tributária municipal em tempo mais reduzido geram para elas próprias e para os futuros ocupantes dos lotes prejuízos que serão sentidos a longo prazo.

A mecânica usual de especulação imobiliária, explicou Villaschi, é a seguinte: o proprietário de um terreno de área grande vende para uma imobiliária ou ele próprio loteia, parte da propriedade, de preferência a que se coloca mais distante dos centros comerciais e administrativos. Os lotes geralmente são vendidos a preços convidativos; paulatinamente a aglomeração vai se formando e os novos moradores destituídos dos serviços de infra-estrutura, que não foram feitos pelo vendedor dos lotes, recorrem a prefeitura que atrai para o bairro os ditos serviços, valorizando o restante da propriedade, que possivelmente será dividida em novos lotes a serem comercializados por preços mais elevados.

BENEFÍCIO

Em suma o antigo proprietário da grande área de terra obtém lucros vantajosos, sem, no entanto, gastar nada, pois quem promove as melhorias na propriedade é o governo. Quando esses terrenos têm área superior a 10 000 metros quadrados, e têm como finalidade a exploração agrícola, eles são cadastrados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e para a realização de loteamentos deve ser requerido o cancelamento de cadastro no Incra, já que ele perde suas características de terreno rural e assume as de área urbana.

O Incra só concede cancelamento depois de feita uma vistoria na área e comprovada a impossibilidade de exploração agrícola. A partir deste momento cabe à Prefeitura jurisdição sobre a área, cobrando o imposto predial ou territorial urbano e dando a assistência necessária. No entanto, esta requisição de cancelamento só é feita quando o cartório competente exige tal documento, e geralmente depois da aprovação do projeto pela prefeitura.

- Em termos legais não há implicação, só há de ordem empresarial - informou Antonio Orsini, assistente da chefia de divisão técnica do Incra -, pois se perde tempo e dinheiro na Prefeitura dando entrada no projeto, que depois tem que ser apresentado ao Incra e muitas vezes é modificado. Ele atribui essa deficiência a "indisciplinação do estado nessa parte".

Orsini disse ainda que o número de imóveis cadastrados no Incra é cada vez mais reduzido, sendo que as cinco propriedades na Ilha de Vitória que pagavam imposto territorial rural, não apareceram no recadastramento que houve este ano, e informou também a intenção da Prefeitura de Vila Velha em estender o perímetro urbano de modo que englobe todo o município.



Villaschi: o papel ambíguo dos loteamentos