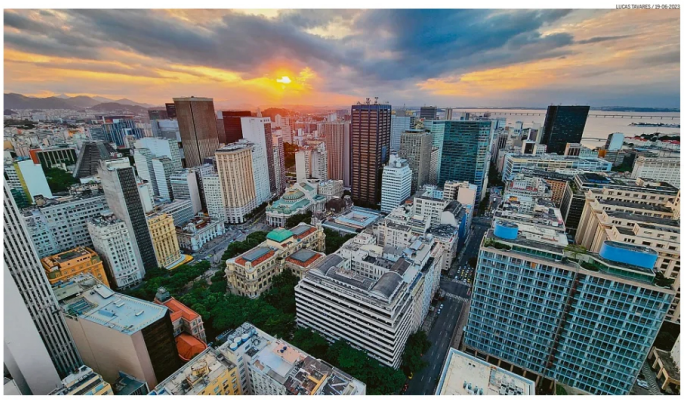
O GLOBO
Publicado em 07/11/2024 - 05:57

Rio pode aumentar, IPTU de imóveis vazios ou abandonados

IMPOSTO CONTRA O VAZIO

Projeto prevê IPTU mais alto e até desapropriação para imóveis fechados



LUCAS TAVARES / 29-06-2023

Centro do Rio. Ao lado da Zona Norte, a região é considerada área prioritária para a adoção do mecanismo do IPTU progressivo, que a prefeitura quer aprovar na Câmara Municipal até o final do ano

LUIZ ERNESTO MAGALHÃES
luiz.magalhaes@oglobo.com.br

A prefeitura quer que a Câmara Municipal vote ainda este ano as regras que regulamentam a adoção do IPTU progressivo, previsto em legislação federal (Estatuto das Cidades) e no Plano Diretor do Rio. A nova lei, se aprovada, definirá as situações em que o município poderá cobrar alíquotas mais elevadas de proprietários de imóveis e de terrenos subutilizados ou abandonados na cidade. As áreas consideradas prioritárias para a adoção do mecanismo são o Centro e a Zona Norte. São Paulo já adotou essa ferramenta fiscal.

— São regiões dotadas de boa infraestrutura, que têm grande quantidade de imóveis sem qualquer uso. Esse será um mecanismo adicional para estimular a reocupação dessas áreas e evitar que a cidade continue a se expandir para a Zona Oeste — disse o secretário municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico em exercício, Thiago Dias.

Pelas regras atuais, as alíquotas variam conforme a tipologia do imóvel: residencial, comercial ou terreno. O proprietário de um residencial, por exemplo, paga por ano o equivalente a 1% do valor venal. Ao ser aplicada a nova lei, o proprietário de um bem sem uso deverá ser notificado. Se, três anos depois, ele não der uma destinação ao imóvel, a alíquota passa a ser majorada ano a ano. No oitavo ano após a notificação, esse percentual chegará a 15%, a alíquota máxima. Neste ponto, já pode ocorrer a desapropriação. O texto enviado à Câmara prevê que o dono não seja indenizado em dinheiro, mas em títulos da dívida pública, resgatáveis em um período de dez anos.

QUASE 400 MIL VAZIOS

De acordo com dados do Censo do IBGE, levando-se em conta apenas residências, o número de unidades vazias no Rio dobrou em 12 anos: passou de 193.682, em 2010, para 388.345, em 2022. Para a prefeitura, o IPTU progressivo deverá reduzir esse número. Ao ser sancionada, a nova regra vai atingir até os 918 mil imóveis considerados populares e hoje isentos de IPTU — os proprietários que não seguirem a lei perderão o benefício e terão que pagar o imposto.

O projeto de lei do Executivo exclui toda a Zona Oeste e parte da Zona Sul. A proposta, vista com bons olhos por urbanistas, ainda não tem consenso na Câmara. O vereador Pedro Duarte (Novo) defende que o tema seja debatido em audiências públicas e que a prefeitura explique melhor os critérios para a seleção dos imóveis, porque há falhas no cadastro das propriedades. O Executivo, por sua vez, diz que as discussões já ocorreram para a aprovação do Plano Diretor e que cada imóvel selecionado será alvo de inspeções prévias e relatórios.

'É PRECISO TER CRITÉRIO'

O mercado imobiliário avalia que o mecanismo tem que ser aplicado com cuidado para não prejudicar os que não conseguem alugar ou vender um determinado bem, distinguindo-os daqueles que, de fato, só especulam:

— É preciso ter critério para evitar injustiças. Conheço o dono de três lojas na Rua Gonçalves Dias, no Centro, que estão fechadas há mais de 20 anos porque o proprietário não quer vender ou alugar por valores do mercado. Isso é uma coisa. Mas, se quase todos os imóveis de uma rua estão fechados, é preciso entender as causas — avaliou o empresário Claudio Castro, da Sergio Castro Imóveis.

Para o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon), Claudio Hermolin, o recurso pode ajudar na revitalização de áreas do Rio, mas pode ser insuficiente:

— Ao contrário de outros estados, o governo do Rio não aplica recursos para subsidiar construções populares.

Ex-secretário de Planejamento Urbano da prefeitura do Rio, o arquiteto Washington Fajardo diz que o ideal seria ter regulamentado o IPTU progressivo no Plano Diretor, mas apoia o mecanismo:

— Tem muito imóvel histórico subutilizado no Centro, muitos com risco de desabar ou funcionando como ferros-velhos e estacionamentos clandestinos.

O IPTU progressivo se somará a outras regras que visam à reocupação da cidade, como a que concede benefícios fiscais e urbanísticos a quem investir em novos residenciais na área do Projeto Reviver Centro.

Saiba mais sobre a cobrança

> O projeto enviado pelo Executivo à Câmara prevê que o IPTU progressivo poderá ser aplicado no caso de terrenos sem uso há oito anos. Já os imóveis têm que estar vazios há pelo menos quatro anos para que recebam a notificação. No caso de bens tombados, esse prazo cai para três anos. A prefeitura definirá por decreto por onde começará a aplicar a nova lei.

> Imóveis serão considerados subutilizados se tiverem pelo menos 250 metros quadrados e forem usados apenas como estacionamento, ou caso 60% das unidades estejam vazias.

> Não serão classificados como subutilizados imóveis com área inferior a 250 metros quadrados, desde que o proprietário não seja dono de outro imóvel, ou que estejam parcialmente ocupados com atividade econômica regularmente inscrita no órgão municipal, exceto aqueles que funcionam só como estacionamentos. Os localizados em Áreas de Preservação Permanente, Zonas de Conservação Ambiental ou Unidades de Conservação da Natureza também estão fora.

> Antes da aplicação do IPTU progressivo, o proprietário será intimado a construir ou a ocupar os imóveis. A partir daí, terá mais um ano para apresentar projeto de uso do imóvel à prefeitura e mais dois para executá-lo. Se não houve ocupação, no quarto ano após a notificação inicial começa a cobrança das alíquotas progressivas: 2% (ano 1), 4% (ano 2), 8% (ano 3), 12% (ano 4) e 15% (ano 5 e demais).

> Caso se comprometa a executar o projeto e houver atraso, ou o início não for como prometido, estão previstas multas. O cálculo da infração é baseado na seguinte fórmula: valor do IPTU multiplicado pela área do imóvel, mais 20% desse total.

> A prioridade de aplicação do IPTU progressivo é no Centro e na Zona Norte (exceto Grande Tijuca). Mas podem ser alcançadas outras áreas, excepcionalmente, se o imóvel não oferecer condições mínimas de segurança, integridade e habitabilidade.

> A cobrança da alíquota máxima de 15% será mantida até o proprietário dar um destino ao imóvel, ou caso ocorra a desapropriação.

> O dono terá que provar que executou as obras ou que ocupou o imóvel para que a alíquota volte a 1% (no caso de residenciais).

> Em caso de desapropriação, o dono será indenizado recebendo títulos da Dívida Pública, parcelados no prazo de dez anos.

> São Paulo já tem o IPTU progressivo desde 2014, mas só iniciou a desapropriação de cinco prédios este ano. Eles ficam na região central da cidade. Ao todo, donos de 1.224 imóveis ociosos já foram notificados. Desse total, em 203 casos (16,5%), os imóveis foram ocupados ou iniciadas novas construções. Mais 193 (15,76%) já pagam mais IPTU.

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal O Globo - Rio de Janeiro/RJ

Seção: Rio **Pagina:** 29

Copyright © Clipclap 2025.