

IPTU retroativo inviabiliza investimentos em novos loteamentos, diz Cabrino Jr.



Hoje, em média, seis novos loteamentos regularizados são lançados na cidade por ano, o que poderia aumentar com a aprovação do projeto de lei complementar 95, destaca o delegado regional da Aelo

Edimarcio A. Monteiro
edimarcio.augusto@rac.com.br

BITRIBUTAÇÃO

Cabrino Jr. diz que IPTU retroativo estimula loteamentos clandestinos

Delegado regional da Aelo defende aprovação do PLC 95 pela Câmara Municipal

Os novos loteamentos promovem o desenvolvimento de uma região ao demandar serviços, gerar empregos e disponibilizar benfeitorias para a população. Esse potencial foi destacado pelo delegado regional em Campinas da Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento do Estado de São Paulo (Aelo), Clóvis Cabrino Júnior, ao advertir que, além de inviabilizar investimentos nessa área, a cobrança do imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) retroativo a cinco anos pelo valor atual ainda estimula o surgimento de loteamentos clandestinos.

Ele defendeu a necessidade da Câmara Municipal aprovar o projeto de lei complementar 95/2021 que libera os empreendedores do pagamento, para atrair novos investimentos. De

Entidades do setor criticam demora na votação do PL 95

autoría do Executivo, a proposta foi protocolada em 18 de novembro passado, mas está empenhada no Legislativo, como mostram reportagens publicadas pelo **Correio Popular** desde domingo.

O projeto de lei permite o cadastramento espontâneo dessas glebas na Prefeitura como áreas urbanas sem a necessidade de pagamento do IPTU retroativo a cinco anos para a implantação de loteamentos. "É uma injustiça a cobrança do IPTU retroativo, não tem explicação. Já foi pago o ITR (Imposto Territorial Rural, que é um tributo federal) dessas áreas. Isso é bitributação", afirma o delegado regional da Aelo. Essa é uma briga judicial que muitos empreendedores travam com a Administração Municipal, que se arrasta há anos sem uma sentença final.

O delegado regional em Campinas da Aelo, Clóvis Cabrino, ressalta que a cobrança do IPTU retroativo acaba incentivando o surgimento de loteamentos clandestinos. "Quem compra o terreno vai perder o imóvel, nunca vai conseguir a escritura de posse", diz. Ele lembra que os projetos irregulares não cumprem a legislação para esse tipo de empreendimento e, muitas vezes, são feitos em Áreas de Preservação Ambiental (APAs), ou seja, nem poderiam estar ali e causam degradação do meio ambiente.

A Prefeitura de Campinas investiga 21 denúncias de loteamentos irregulares e clandestinos. Alguns foram embargados e receberam multas que somam R\$ 2,8 milhões. "Esse é um problema supergrave, um problema gigante para centenas de pessoas que vão perder seus terrenos. Enquanto levamos cinco, dez, 15 anos para aprovar um loteamento, os irregu-



Clóvis Cabrino Júnior: novos loteamentos promovem o desenvolvimento ao demandar serviços, gerar empregos e disponibilizar benfeitorias à população

larmente surgem da noite para o dia. Colocam uma placa e começam a vender", afirma o delegado regional da Aelo.

Os clandestinos também provocam uma concorrência desleal ao vender terrenos a um valor mais baixo por não terem todos os custos de uma empresa que cumpre todas as regras previstas em lei. "Nos loteamentos regularizados, mais ou menos 40% do total da área vira lote. O restante é ocupado por ruas, área verde e equipamentos que são doados para a Prefeitura. No caso do clandestino, ele separa apenas o espaço para as ruas", explica.

O delegado regional da Aelo aponta que, em média, seis novos loteamentos regularizados são lançados na cidade por ano, o que poderia aumentar com a aprovação do PLC 95, uma vez que há casos em que a cobrança do IPTU retroativo inviabiliza o lançamento de novos empreendimentos. É o caso do projeto de um loteamento popular com mil lotes que estava previsto na região do Distrito do Campo Grande. Nesse caso, também pesou o aumento do custo das obras de infraestrutura ocorrido no último ano.

Outro problema que também inviabiliza novos lotea-

mentos é que o IPTU retroativo acaba pesando no bolso do comprador do lote. É um custo a mais a entrar no cálculo no valor de venda.

Impactos positivos

Um loteamento bem estruturado pode gerar vários impactos positivos: tanto contratar funcionários e empregar serviços da cidade para a execução das obras, como também em benfeitorias que podem ser realizadas na região onde o empreendimento está sendo realizado. Um exemplo é um empreendimento de R\$ 70 milhões que está sendo efetivado em área de cerca de 1 milhão de metros quadrados no Distrito do Campo Grande, o segundo mais populoso de Campinas, com 190 mil habitantes distribuídos em 90 bairros.

Ele ocupa uma faixa de 3 quilômetros de extensão ao longo da principal via da região, a Avenida John Boyd Dunlop, e contará com uma série de equipamentos que serão doados para a Prefeitura para atender toda a população dessa área, não apenas os 7 mil futuros moradores do loteamento. Entre eles, uma área verde de 330 mil

m², unidade de conservação quase duas vezes maior do que a Lagoa do Taquaral. Será um parque de educação ambiental com viveiro e auditório para eventos culturais e cursos de preservação.

O empreendimento terá ainda uma ciclovia com 8 km de extensão, pista de caminhada de 5 km, academia ao ar livre, campo de futebol gramado, quadras de areia, um hospital particular e uma base da Guarda Municipal. Além disso, atrairá uma série de investimentos que criará centenas de empregos, como atacadista, dois *malls*, supermercado e lojas. O loteamento vai no encontro do objetivo da Prefeitura com a PLC 95, que é a ocupação dos chamados vazios urbanos, glebas rurais que acabaram cercadas por bairros devido ao crescimento de Campinas.

Morosidade

No projeto de lei complementar 95, o governo municipal propõe o prazo de dois anos para o cadastramento voluntário dessas glebas sem a cobrança do IPTU. Esse imposto passaria a contar a partir desse registro, sendo pago a partir do ano subsequente. Para Cabrino, o ideal

seria prazo de cinco anos, mas reconhece que "a Prefeitura tem feito um trabalho superpositivo de desburocratização, de aceleração de aprovação" de novos empreendimentos.

O projeto de lei complementar faz parte do Programa de Ativação Econômica e Social (Paes) lançado no ano passado pelo prefeito Dário Saadi (Republicanos), que prevê uma série de medidas para atrair R\$ 4 bilhões de investimentos privados e a criação de cerca de 20 mil empregos. Porém, essa disposição política não tem ecoado no Legislativo no caso da PLC 95.

De acordo com o presidente da Câmara Municipal, José Carlos Silva (PSB), a proposta segue a tramitação normal e não tem previsão para votação final. Mas a prática na Casa mostra comportamento diferente em relação a outros projetos. Há casos de projetos que entraram na Câmara após o PLC 95, passaram por todas as fases previstas em lei e já foram aprovados.

O PLC 95 foi protocolado no Legislativo em novembro passado, passou pela primeira votação no mês seguinte e agora patina nas comissões da Câmara. Já o projeto de lei com-

plementar 9/2022, que trata da redemoninação e a estrutura da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, entrou na Câmara em 12 de fevereiro e passou pela última votação no dia 27 de abril, quando teve o mérito aprovado. Ou seja, toda a tramitação durou pouco mais de 70 dias, enquanto esse projeto que atrairá novos investimentos, gerará empregos e aumentará a arrecadação de IPTU no futuro se arrasta há seis meses.

Além da Aelo, o Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP) também cobra da Câmara agilidade na votação do projeto de lei complementar 95. "Não queremos nada fora da legalidade. Tem que ter prioridade pela importância do projeto. Espero que seja aprovado rapidamente", defendeu o diretor regional da entidade, Marcio Benvenuti. "Posso entender que os vendedores devem ter muita demanda, mas é preciso dar atenção a esse projeto, que é do interesse de todos", completou.

De acordo com a Prefeitura, Campinas tem 55,88 milhões de metros quadrados de vazios urbanos que poderiam ser ocupados para expansão, ou seja, implantação de empreendimentos. A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) aponta que a cada R\$ 1 milhão de investimentos, a construção civil gera 7,64 mil empregos diretos e 11,4 mil indiretos.

Essas vagas têm forte impacto na economia de uma cidade, com reflexo de R\$ 1,26 milhão no Produto Interno Bruto (PIB), que é a soma de todos os bens e serviços produzidos em determinado período, acrescenta a CBIC. É fácil dimensionar como isso se dá no dia a dia. "Imagine quanto a construção de mil casas vai movimentar em mão de obra, compra de material, pagamento de IPTU e de ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis)", explica Cabrino, da Aelo.

A tradução é que não é apenas o setor privado que ganha com os investimentos imobiliários. A própria Prefeitura será beneficiada com o aumento da arrecadação tributária. O IPTU é a terceira maior fonte de receita de Campinas, que prevê arrecadar R\$ 956,2 milhões este ano. O valor é equivalente a 13,46% do Orçamento de 2022 — R\$ 7,1 bilhões.

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Correio Popular - Campinas/SP

Seção: Cidades **Caderno:** A **Página:** 5