

## A (in)constitucionalidade da cobrança de IPTU sobre áreas de preservação permanente (APP)

MORGANA COTIAS

Sócia do escritório Nogueira Reis Advogados



O IPTU, grosso modo, é um imposto cobrado de quem tem um imóvel urbano, com previsão constitucional no Artigo 156, inciso I da Carta Magna. Tal tributo incide sobre a propriedade imobiliária, incluindo todos os tipos de imóveis, bastando, portanto, ser proprietário, possuidor ou ter domínio útil de determinada propriedade para ser sujeito passivo do IPTU.

Ocorre que alguns proprietários de imóveis urbanos são tolhidos do livre uso e gozo das suas propriedades, em decorrência da localização, por estarem em zonas consideradas como de Preservação Permanente (APP). As áreas intituladas desta forma são, na inteligência do Artigo 1º, inciso II, da Lei n.º 4.771 (Código Florestal), "protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas".

Importante ressaltar que em tais áreas não é sequer permitida a exploração econômica direta. As APPs não geram a perda da propriedade em si, mas implicam em abstenção do próprio uso, e geram, muitas vezes, perda do valor econômico do bem.

O direito à propriedade privada é consagrado na Constituição Federal (CRFB/88) como princípio geral da atividade econômica, ao lado dos princípios da função social da propriedade e da defesa do ambiente. Diante desse cenário, em que proprietários de imóveis têm esvaziado integralmente o valor econômico do seu bem, cerceado seus direitos constitucionalmente assegurados, surge a discussão sobre o cabimento da incidência de IPTU sobre as áreas de APPs.

Para surpresa dos contribuintes, o STJ decidiu no Recurso Especial n.º 1128981 / SP julgado dia 18 de março de 2010, na relatoria do Ministro Benedito Gonçalves ser cabível incidência de IPTU sobre as áreas de preservação. Talvez o melhor termo a empregar não seja "surpresa", tendo em vista que somos constantemente feridos e feitos reféns da pesada carga tributária brasileira.

Há em volta do tema colisão de diversos

direitos assegurados pela Constituição Federal, bem como notória injustiça. Os principais argumentos utilizados na referida decisão do STJ são de que: a propriedade considerada como APP não gera cerceamento total da propriedade; e que caso fosse hipótese de isenção de IPTU nas referidas áreas, deveria haver previsão legal para tanto, conforme ocorre com o Imposto sobre Propriedade Territorial Rural (ITR).

Concessa venia, à luz da Constituição Federal que prevê a regra-matriz de incidência do IPTU, tais argumentos não podem prosperar. Conforme exposto alhures, a propriedade tida como APP torna-se indisponível, portanto, há, sim, restrição do uso e gozo. Ainda, em verdade, não estar-se-ia diante de necessidade de edição de lei municipal prevendo isenção, pois a ausência dos requisitos mínimos, por si só, constitui hipótese de não incidência do tributo.

Ressalta-se que no Município de Salvador, em específico, há uma redução de 80% (oitenta por cento) no valor venal "para efeito de apuração do IPTU a ser pago", aplicando-se, apenas, sobre a parte não edificável do terreno. Apesar de ser aparentemente um incentivo belo, conforme explanado, em verdade, não haveria sequer que se falar em cobrança de nenhum valor, tendo em vista estar-se diante de não incidência do tributo. Trata-se, pois, de (mais uma) mera ilusão de bondade frente aos contribuintes.

Verifica-se que, de maneira injusta, aqueles que possuem propriedades atingidas por APP são severamente apenados, pois além de não poder gozar livremente da sua propriedade, ainda tem de arcar com pagamento de IPTU.

Diante de tal cenário jurídico, é inconstitucional e ilegal a cobrança de IPTU nas áreas consideradas como de preservação ambiental. É plenamente possível a discussão de tal matéria, tanto na via administrativa quanto na via judicial. Devemos, pois, incentivar àqueles que estão sendo injustamente compelidos a proceder com o recolhimento do IPTU a buscar a "declaração" de não-incidência do tributo.

A eterna luta desenfreada pela arrecadação tributária sempre surpreende e ultrapassa os limites de admissibilidade.