



# FONTES NÃO TRIBUTÁRIAS PARA O AJUSTE FISCAL

Existem instrumentos não tributários que ajudam a aumentar a arrecadação e a viabilizar o ajuste fiscal?

A resposta é afirmativa. Por exemplo, quando a área construída de uma cidade se expande em direção à periferia, os preços dos terrenos ali situados aumentam. Ninguém duvida que esse tem sido o caso das cidades brasileiras nas últimas décadas.

O crescimento da demanda sobre terrenos vacantes (sem construções), que se tornam alvo dos projetos das empresas imobiliárias, é o principal fator responsável pela elevação dos respectivos preços.

Áreas periféricas que anteriormente não contavam com infraestrutura nem com serviços passam a tê-los, e essa melhora provoca crescimento adicional nos preços dos terrenos servidos.

Os dados disponíveis indicam valorização intensa na cidade de São Paulo nos últimos anos. Analisemos a evolução dos valores de 74 terrenos, com mais de 5 mil metros quadrados (a maioria situados em bairros periféricos) registrados na Planta Genérica de Valores (PGV) e que permanecem nas mãos dos mesmos proprietários. Se compararmos os números de 1995 com os de 2016, veremos que todos acusaram aumentos reais de valor. Tais aumentos foram robustos, isto é, bem superiores à inflação do período. Em quatro terrenos, a valorização real superou 1.000%!; em 14, entre 500 e 1.000%; em 29, entre 200 e 500%; em 21, entre 100 e 200%; e apenas em 6, abaixo de 100%.

Trata-se, na maioria dos casos, de valorização invejável, superior ao retorno das mais favoráveis aplicações seguras do mercado financeiro. É certo que os valores da PGV de 1995 – ponto de referência do cálculo – podem estar mais defasados em relação aos preços de mercado do que aqueles da PGV de

2016. Além disso, há o custo de carregamento desses terrenos, isto é, o pagamento do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Mas, mesmo assim, podemos afirmar que a maioria desses proprietários que conservaram seus terrenos durante o período fez um excelente negócio. Aumentou, na maciota, o valor do seu patrimônio.

Visto de outro ângulo, tal valorização representa um enriquecimento sem justa causa. Ou melhor, os proprietários – pessoas físicas e jurídicas – enriqueceram sem que nada tivessem feito para tanto. A rigor, essa

valorização não lhes pertence, uma vez que foi originada em processos externos à propriedade ou independentemente de sua própria ação. A valorização deveu-se basicamente aos investimentos públicos em infraestrutura e serviços e/ou à simples expansão da demanda decorrente do crescimento demográfico.

A captura dessa diferença (real) – ou de parte dela – pelo governo é legítima e respaldada em nossa legislação. Pode ser realizada de diversas formas, entre as quais destaco a Outorga Onerosa do

Direito de Construir, isto é, a cobrança por direitos adicionais de construção das edificações que superem o índice básico estabelecido pelo zoneamento. Previsto no Estatuto da Cidade e inscrito nos planos diretores, esse instrumento permite considerável arrecadação. A cidade de São Paulo é pioneira no seu uso. Segundo dados da prefeitura, nos últimos dez anos, a outorga proporcionou uma receita de quase 10 bilhões de reais ou mais de 20% do valor dos investimentos realizados pelo município no período. Mas a imensa maioria dos municípios brasileiros não tem utilizado as potencialidades desse instrumento. Falta de vontade política ou medo de enfrentar interesses dos poderosos?

O GOVERNO PODE  
CAPTURAR AO MENOS  
PARTE DA VALORIZAÇÃO  
DE TERRENOS QUE  
OCORRE QUANDO A  
CIDADE SE EXPANDE  
À PERIFERIA.