

Incentivo sustentável

Projeto de lei cria IPTU Verde em São Paulo, mas exigência de selo dificulta obtenção de benefício

Por Nathalia Barboza

Os incentivos fiscais concedidos a soluções sustentáveis na construção civil têm se intensificado na última década, muitos deles viabilizados por meio do IPTU Verde, como são conhecidos os programas de descontos do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU). Alguns municípios vinculam o benefício à manutenção da cobertura vegetal, de espécies nativas e da permeabilidade do solo no terreno e no entorno dos empreendimentos; outros apostam na redução do tributo para edificações que promovam o uso racional da água e de energia ou adotem tecnologias mais eficientes.

Recentemente, a adesão de grandes cidades brasileiras deu nova dimensão ao modelo. Em março de 2015, Salvador começou a dar descontos e, em outubro, São Paulo – a principal praça do País – deu um passo importante na mesma direção. A partir daí o debate se intensificou em torno da eficácia dos parâmetros de incentivo.

A prefeitura paulistana enviou à Câmara Municipal o projeto de Lei 568/2015, que prevê a concessão do benefício em três alíquotas – 4%, acima de 4% até 8% e acima de 8% até 12%. Se aprovado, o desconto será dado por um período de oito anos e incluirá novos empreendimentos comerciais, residenciais e mistos, além de edifícios retrofitados ou ampliados.



MARCELO SCANDAROLI

Para ter direito ao benefício, um selo, etiqueta ou certificação ambiental para edificações deverá ser apresentado após o final da obra, como disposto no artigo 2º, parágrafo único, do PL. O artigo 4º, por sua vez, define essas certificações como “a declaração formal, emitida por instituição

de credibilidade técnico-científica reconhecida, de que o imóvel construído ou reformado possui qualidades ambientais que contribuem para a sustentabilidade”.

Já o artigo 6º, em seu parágrafo 1º, determina que o selo vinculado ao imóvel demonstre, no mínimo, equivalência

aos requisitos de eficiência energética da Etiqueta B do Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE Edifica). As certificações consideradas válidas serão, então, enquadradas em três níveis, e a abrangência do desconto dependerá de uma pontuação dada de acordo com medidas adotadas na edificação que garantam ampliação da área permeável; gerenciamento de resíduos sólidos; controle de emissão de gases poluentes; utilização de materiais sustentáveis; e uso de inovações que promovam a preservação dos recursos naturais.

Recepção

O diretor da ONG Green Building Council Brasil (GBC), Felipe Faria, diz que, ao usar certificações com credibilidade, a prefeitura evita problemas com fiscalização. Entre os selos que devem ser aceitos estão o Selo Casa Azul, da Caixa Econômica Federal, o Leed, certificado pelo GBC norte-americano, e o Aqua, certificado pela Fundação Vanzolini, o que deve exigir a publicação de uma tabela que defina a equivalência entre as faixas de desconto e os níveis dos certificados. “O desafio é definir qual será a diferenciação entre os níveis de desempenho.”

Para Myriam Tschitschin, coordenadora da equipe de sustentabilidade do Centro de Tecnologia de Edificações (CTE), utilizar a etiqueta nacional de conservação de energia do Procel Edifica como parâmetro é uma ideia bastante positiva.

O vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP), Francisco Vasconcellos Neto, é menos otimista. A adesão de São Paulo ao modelo pode ser positiva, segundo ele, na medida em que a cidade é uma indutora de políticas no País, mas ele mostra preocupação com relação aos impactos ruins de uma iniciativa mal discutida. Vasconcellos Neto critica o limite de 12% de desconto no IPTU, considerando o percentual baixo para ser atraente para os empreendedores – já que haverá a exigência de selos para os projetos – e até para os moradores.

Segundo ele, se o edifício não tiver certificação, não valerá a pena pagar por

uma. “O imposto de um imóvel em um bairro de classe média-alta custa uns R\$ 3 mil por ano. O abatimento máximo de 12% representaria R\$ 360 ao ano, ou R\$ 30 por mês. Uma certificação não custa menos de R\$ 300 mil. Se o condomínio tiver 50 apartamentos, seriam R\$ 18 mil de desconto ao ano. Levaria mais de 16 anos para amortizar o custo da certificação, o dobro dos oito concedidos pela prefeitura”, explica.

O abatimento, diz Vasconcellos, não deveria ser condicionado à certificação. “Com dados das concessionárias de água e energia, dá para provar que o sistema instalado funciona e é eficiente.” Ele também reclama da falta de transparência no processo de elaboração do Projeto de Lei. “Faltou discussão e deixou-se de amadurecer o lado técnico.”

Na avaliação de Hamilton França Leite Júnior, diretor de Sustentabilidade do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), nos moldes atuais o PL é ruim e será ineficaz. De acordo com ele, pior do que obrigar o empreendimento a se certificar, é definir que o procedimento seja feito a partir da data de publicação da lei, como estabelecido no projeto. “O incorporador terá de arcar com a certificação, mas o retorno de marketing é um argumento ruim. No lançamento, a perspectiva de desconto é distante e impalpável para o cliente.”

Para o vereador Gilberto Natalini, que também tem um projeto no Legislativo propondo abatimento tributário, a intenção da prefeitura é boa, mas falha ao não atender mais gente, sobretudo os imóveis existentes. “A pessoa física fica de fora porque não consegue pagar um selo”, diz. Ele defende apensar o PL 568/2015, do Executivo, ao seu PL (nº 622/2008), que prevê isenção parcial de até 30% do valor total de IPTU incidente sobre imóveis que sejam construídos ou adaptados com medidas de proteção ambiental.

Quota Ambiental

Leite Júnior acredita que incentivos devam ser dados aos incorporadores para que o IPTU se torne realmente atrativo. Ele sugere que sejam incorporados ao PL



DIVULGAÇÃO: SECovi

O incorporador terá de arcar com a certificação, mas o retorno de marketing é um argumento ruim

Hamilton França Leite Júnior
diretor de Sustentabilidade do Secovi-SP

568/2015 benefícios que aproximem o instrumento do adotado na quota ambiental (QA), prevista no projeto de revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) da cidade (PL 272/2015), também em tramitação.

De acordo com o projeto da LPUOS, lotes com mais de 500 m² terão de atingir uma quota ambiental para obterem licenciamento. Trata-se de uma pontuação mínima que leva em conta parâmetros de vegetação e permeabilidade do solo. A proposta tem ainda incentivos para empreendimentos com pontuação superior ao mínimo exigido, como descontos no valor das contrapartidas financeiras em outorgas onerosas, ou para aqueles com soluções sustentáveis comprovadas por certificação.

“É um exemplo de incentivo direto. Seria a mesma coisa para o morador, mas precisaria considerar validar atributos mais simples de executar e mais fáceis e baratos de orçar, como a medição individualizada de água, que tem um efeito ambiental claro e direto e um bom equilíbrio entre o que é investido e o que virá de desconto do IPTU”, diz Leite Júnior. Faria, do GBC Brasil, também acredita que o IPTU Verde possa trabalhar em acordo com a QA, o que, segundo ele, potencializaria os dois instrumentos.

Brasil afora

O País reúne exemplos de adoção do IPTU Verde, muitos no próprio Estado de São Paulo e com resultados variados. Guarulhos (SP) dá de 3% a 20% de desconto para contribuintes cujos imóveis tenham dois ou mais diferenciais verdes, que vão da captação de água da chuva até a geração de energia eólica e telhado verde (Lei 6.793/10). “O problema é que não há preocupação com métricas, então se você capta água só para regar um jardim, ganha 3% de desconto, mas o benefício ambiental para a cidade é ínfimo”, diz Myriam, do CTE. São também aceitos como fatores de abatimento tributário casas com calçadas acessíveis, árvores plantadas ou áreas com gramados.

São Vicente (SP) pratica o IPTU Verde desde 2010 (Lei Complementar 634), concedendo desconto de até 0,2 ponto percentual à alíquota normal, de 1,3%, o que representa até 15% de redução no imposto. Até novembro de 2015, 21 imóveis estavam sendo beneficiados pelo instrumento, o que significa uma renúncia fiscal de R\$ 6.231,42, diz Ariovaldo Ribeiro, chefe do Departamento de IPTU e ITBI da administração local. Os imóveis obtiveram, em média, 9,2% de abatimento. A Prefeitura dá desconto para ações como tratamento de esgoto, sistema elétrico solar e bacias sanitárias com duplo fluxo.

Em São Carlos (SP), a manutenção de árvores e áreas permeáveis no perímetro do terreno dá desconto de 2%. O mesmo acontece em São Bernardo do Campo (SP), que aprovou o IPTU Ecológico (Lei 6.091/10) para quem tiver uma cobertura verde, telhado verde ou até uma horta. Lá, o abate tributário pode chegar a 80% e deve ser renovado a cada três anos. “A ideia é manter áreas permeáveis”, explica Paula Ciminelli Ramalho, diretora do Departamento de Licenciamento e Avaliação da Secretaria de Gestão Ambiental. “Quando incentivos são oferecidos aos empreendedores, a preservação do meio ambiente se torna mais eficaz”, defende.

Em Sorocaba (SP), uma lei semelhante (9.571/11) prevê a redução de até 10% no imposto de condomínios residenciais que mantiverem ou plantarem árvores nas calçadas e implantarem ações sustentáveis.



Entre as capitais, Salvador já está com a iniciativa em funcionamento, mas ainda em fase inicial. O projeto baseou-se nos modelos das certificações que atribuem pontos a cada item de sustentabilidade incorporado ao empreendimento e classifica as edificações em três categorias: bronze (desconto de 5%), prata (de 7%) e ouro (10%). “O sistema é muito simples, não precisa contratar consultores. Basta apresentar os documentos que comprovem a instalação dos sistemas”, garante Rafael Valente, diretor de Gestão Sustentável da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi-BA). Mais informações e até simulações podem ser encontradas disponíveis no site www.iptuverde.salvador.ba.gov.br.

Em Curitiba, o novo Plano Diretor, aprovado na Câmara Municipal no início de novembro, prevê o conceito de IPTU Verde. Além do futuro benefício tributário, a cidade já conta com a Lei 14.587/15, que reestruturou o programa de Reservas Particulares do Patrimônio Natural Municipal (RPPNs), de 2006, mantendo o direito de o proprietário comercializar a outorga onerosa dessas áreas, e melhorou os mecanismos de avaliação. “Antes, a mata era cotada abaixo do valor do metro quadrado praticado na região. Agora, é feita uma média entre os valores do m² local e do lugar onde o potencial construtivo será praticado”, explica Terezinha Vareschi, presidente da Associação dos Protetores de Áreas Verdes de Curitiba e Região Metropolitana (Apave).

Atrasadas

No Rio de Janeiro (RJ) e em Belo Horizonte (MG), o cenário é outro. As cidades criaram certificações para reconhecer empreendimentos que contem-

Entre grandes capitais, Salvador já tem programa de descontos no IPTU desde março do ano passado e permite, no site da iniciativa, realização de simulações

plassem ações e práticas sustentáveis destinadas a redução dos impactos ambientais, mas ainda não há descontos de impostos em vigor. E mesmo esses selos obtiveram sucesso parcial.

Em Minas Gerais, o selo BH Sustentável, cunhado para incentivar a construção sustentável com vistas à Copa do Mundo de 2014, ficou no papel porque não trouxe benefício algum para o empreendedor, segundo Otmar Bicalho, presidente da Câmara do Mercado Imobiliário e Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário (CMI/Secovi-MG). “Além disso, a Prefeitura e a Câmara de Belo Horizonte também não encamparam o assunto”, afirma Bicalho.

Houve, no entanto, avanços em outras ações: a cidade permite, de acordo com o Decreto 15.254, de 4 de julho de 2013, que o proprietário de uma área verde venda o seu direito de construir e oferece ainda a “outorga verde”, segundo a qual o imóvel que fizer um afastamento frontal acima do obrigatório e com permeabilidade visual da rua ganha área construída adicional.

“O Rio de Janeiro criou em 2011 o programa e o selo Qualiverde, com seu referencial técnico e métricas próprias que se mostraram inexecutáveis”, afirma Myriam. Já o PL 1.415/12, que estabelece, este sim, benefícios fiscais para os empreendimentos que detenham o selo Qualiverde, e o PL 1.027/14, que criaria o IPTU Verde, aguardam apreciação da Câmara Municipal.

NA WEB

Leia na íntegra o PL 568/2015, que cria o IPTU Verde em São Paulo