



Não há tributação sobre solo criado, diz Eros Grau

O conceito de solo criado foi lançado no Brasil nos anos 70, a partir de uma comissão instituída pela prefeitura de São Paulo. Desta comissão fazia parte o advogado Eros Grau. Coube justamente a ele, agora ministro do Supremo Tribunal Federal, falar sobre o tema “A competência tributária do município e a tributação do solo criado”, no quarto dia do X Congresso de Direito Tributário, que se encerra nesta sexta-feira (11/8) em Belo Horizonte.

Para o ministro, os municípios não têm competência tributária sobre o solo criado, simplesmente porque não incide tributo nesse caso. A outorga onerosa, que recai sobre o solo criado, prevista pela Lei 10.257, o Estatuto das Cidades, é uma taxa imposta ao proprietário para exercer uma vantagem do imóvel, e não um imposto propriamente dito.

O solo criado parte da idéia que cada terreno urbano tem um índice de aproveitamento, graças à tecnologia da construção civil. Assim cada município, em função das conveniências urbanísticas, pode determinar um coeficiente único de aproveitamento do solo. Se o coeficiente for igual a 1, tudo que ultrapassar a área do terreno será considerado solo criado.

Este é um dispositivo importante no planejamento urbano que permite corrigir distorções do crescimento das cidades. Ele parte do pressuposto de que o que confere valor ao espaço urbano não é a escassez, mas a acessibilidade, a infra-estrutura disponibilizada pelo poder público e os hábitos da população. Em São Paulo, um terreno com características semelhantes, tem maior valor nos Jardins do que em Itaquera, por exemplo.

Então para que o proprietário possa usar o solo criado do seu terreno, ele deverá pagar a outorga onerosa prevista ou oferecer uma contrapartida, conforme estabelecido no Estatuto das Cidades. Já o dono de um imóvel tombado pelo patrimônio pode vender para outro o direito ao solo criado que ele não pode usar. Segundo o ministro, recai sobre o uso do solo criado um ônus e não uma obrigação. Portanto, não se pode falar de tributo.

Eros Grau fez a distinção entre obrigação e ônus. Obrigação é sinônimo de sujeição por interesses alheios à parte, que implica a impossibilidade de querer com eficácia. Por outra parte, fala-se de ônus como o exercício de uma faculdade para obtenção de um resultado. Quem não cumpre uma obrigação, está sujeito a uma sanção. Quem não paga o ônus, deixa de receber uma vantagem. O imposto é uma obrigação, não um ônus. “Portanto, não existe incidência tributária no solo criado”, reafirma o ministro.

Date Created

11/08/2006