

Pagar ou não pagar o IPTU

Rovênia Amorim
Da equipe do Correio

Os moradores que tiraram do próprio bolso os recursos para a instalação de serviços básicos de infra-estrutura nos condomínios acreditam que o governo não tem o direito de cobrar IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) dos imóveis. A cobrança começou em 1996, no governo de Cristovam Buarque, com base no Parecer 19/96 da assessoria jurídica do gabinete da Secretaria de Fazenda. A Lei 694/94, que estabeleceu as condições para regularização dos condomínios, relacionou 42 empreendimentos sujeitos ao paga-

mento do imposto.

Desde então, o carnê do IPTU começou a chegar aos compradores de lotes. O Ministério Público não concorda com a cobrança. "O lote não existe, já que o parcelamento não foi registrado em cartório", diz a promotora de Defesa da Ordem Urbanística, Ana Luíza Leão Osório.

Pelas contas da Secretaria de Assuntos Fundiários, existem 368 loteamentos com pedidos de regularização. Entre estes, 173 estão sendo examinados e têm chance de alcançarem o registro no cartório de imóveis.

O empreendedor do Condomínio Jardim Atlântico Sul, em Santa Maria, Carolino Cepeda, também não concorda com a cobrança. Em 1996, ele entrou com ação na Justiça e conseguiu o direito de não pagar a conta de R\$ 32 mil referente aos lotes de uma gleba da antiga Fazenda Santa Bárbara que não haviam sido vendidos.

"Para mim, bem imóvel é tudo aquilo que está registrado em cartório. Se não há registro do lote em cartório, não se pode cobrar IPTU de algo que não existe

legalmente", explica o empreendedor. O presidente da Federação dos Condomínios Horizontais do DF, Janary Moraes, também considera a cobrança ilegal e injusta. "Os condomínios têm feito toda a infra-estrutura e o governo vem cobrar? Qual a infra-estrutura que o governo fez nos condomínios que justifica a cobrança do IPTU?"

Nem a rede de energia elétrica é justificativa, segundo ele. "Compramos os postos e o cabeamento e mandamos instalar. A CEB só aprova o projeto e depois fica responsável pela manutenção", explica Janary. "O pior", diz, "é que o IPTU é cobrado de condomínios onde os moradores são de classe baixa e há pouca infra-estrutura". Condomínios melhor estruturados — como o Solar de Atenas, em Sobradinho, onde ele mora — não pagam o imposto.

"Mas ajudamos o governo a fazer obras públicas, como pavimentação de rodovias, alterações viárias e construção de equipamentos públicos", afirma. Um exemplo é o balão do Grande Colorado. Os moradores arcaram com metade do valor da obra — R\$ 140 mil. O asfalto da pista que passa em frente aos condomínios RK e Império dos Nobres também teve dinheiro da comunidade. "E estamos dispostos a fazer mais, basta o governo querer. Podemos arcar com a rede de esgoto interna e a Caesb fica com a rede de rua."

Os moradores dos condomínios também custearam as obras de rede de água e o esgoto. Sem as ligações oficiais da Caesb, os moradores improvisaram poços artesianos, construíram as próprias redes de abastecimento e fossas sépticas. "Os condomínios são o maior exemplo de cidadania. Nasceram da falta de política habitacional para a classe média e se transformaram numa cidade com infra-estrutura, sem a participação do governo",

Ricardo Borba



VILLAGES ALVORADA: CONDOMÍNIO DE CLASSE MÉDIA À MARGEM DO LAGO PARANOÁ, EM ÁREA PÚBLICA, É EXEMPLO DE

MORADORA CRITICA

"Isso aqui é muito difícil. Tentamos evitar as irregularidades, mas não temos como impedir-las", diz a síndica do condomínio Minichácaras, em Sobradinho, Márcia Oshiyama. Ela se refere às construções irregulares, feitas sem alvará. E a culpa pela situação ela atribui ao Governo do DF. "Ao não regularizar o condomínio, eles se omitem e a situação apenas piora". Sua maior revolta é a cobrança de IPTU. "Pagamos e não temos direito a nada".

apregoa Janary Moraes, presidente da Federação dos Condomínios Horizontais do DF.

PREJUÍZOS

O Ministério Público é contra a cobrança do IPTU por entender o pagamento é uma espécie de reconhecimento ofi-

cial do loteamento. Mas há quem defenda o pagamento do imposto porque os condomínios, mesmo aqueles cuja infra-estrutura foi paga com recursos dos moradores, implicam em gastos para o governo.

É o caso da arquiteta Tânia Battella, coordenadora da Comissão

de Políticas Urbanas do Instituto dos Arquitetos (IAB), seção DF. "Os loteadores não reservaram área para a construção de postos de saúde e de polícia e escolas", diz ela. "E aí os moradores acabam superlotando a infra-estrutura de outras localidades, como o Plano Piloto. A sociedade acaba