



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO

**DIREITO DE HABITAÇÃO E ISENÇÃO TRIBUTÁRIA NO MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
COMO O MUNICÍPIO TRIBUTA A POPULAÇÃO VULNERÁVEL SOB A ÓTICA DA
DIGNIDADE HUMANA?**

ORIENTANDO: SAYMON GABRIEL GOMES DE MORAIS

ORIENTADORA: PROF^a Dr^a FERNANDA DA SILVA BORGES

GOIÂNIA - GO

2022

SAYMON GABRIEL GOMES DE MORAIS

**DIREITO DE HABITAÇÃO E ISENÇÃO TRIBUTÁRIA NO MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
COMO O MUNICÍPIO TRIBUTA A POPULAÇÃO VULNERÁVEL SOB A ÓTICA DA
DIGNIDADE HUMANA?**

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás Prof.^a Orientadora: Dr^a Fernanda da Silva Borges.

GOIÂNIA - GO

2022

SAYMON GABRIEL GOMES DE MORAIS

**DIREITO DE HABITAÇÃO E ISENÇÃO TRIBUTÁRIA NO MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
COMO O MUNICÍPIO TRIBUTA A POPULAÇÃO VULNERÁVEL SOB A ÓTICA DA
DIGNIDADE HUMANA?**

Data da Defesa: ___ de _____ de _____

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Prof^a: Dr^a Fernanda da Silva Borges

Nota

Examinadora Convidada: Prof^a Mestra Maria Augusta Fernandes Justiniano

Nota

DIREITO DE HABITAÇÃO E ISENÇÃO TRIBUTÁRIA NO MUNICÍPIO DE GOIÂNIA COMO O MUNICÍPIO TRIBUTA A POPULAÇÃO VULNERÁVEL SOB A ÓTICA DA DIGNIDADE HUMANA?

Saymon Gabriel Gomes de Moraes¹

O presente trabalho objetivou expor os benefícios tributários disciplinados na legislação do Município de Goiânia, com foco na relação entre o direito tributário e o direito de habitação digna, em atenção ao problema do déficit habitacional urbano, compreendendo o direito tributário como ferramenta fiscal e de política pública. Para tanto, utilizou-se do método dedutivo e da análise documental, em especial legislativa, para obtenção dos resultados. Concluindo-se que a LC nº 344 de 2021 (CTM de Goiânia) disciplinou a aplicação de diversos dos instrumentos relacionados no Estatuto das cidades - sendo muitos deles consubstanciados em benefícios fiscais, além dos regulatórios. Por oportuno, em uma análise macro, percebe-se que a promoção de uma política tributária e habitacional conjunta é meio à viabilização do direito de habitação, notadamente em razão das dificuldades sob as quais as famílias carentes de habitação própria e digna estão sujeitas. Neste ínterim, merece destaque os institutos da isenção tributária total e parcial, do IPTU progressivo no tempo, este último ferramenta que visa a efetiva adequação da propriedade à sua função social - além da adequação razoável proposta entre a capacidade contributiva do tributando, baseada no valor venal de seu imóvel e a alíquota do imposto incidente - chegando inclusive a configurar isenção em determinadas hipóteses legais.

Palavras-chave: Código Tributário do Município de Goiânia. Isenção Tributária. Moradia digna. Benefícios legais. Áreas de Especial Interesse Social.

¹ Graduando do curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Estado de Goiás (PUC-GO).

INTRODUÇÃO

Consubstanciando-se em um dos principais temas da legislação constitucional brasileira, é cediço que o direito social fundamental de habitação ainda se encontra no caminho de ser levado à efetivação em boa parte do território nacional, haja vista o cenário ainda comum de cidadãos carentes de moradia própria e digna, compreendida naquela que possibilita ao indivíduo espaço próprio razoável, com dignidade humana e integração a sociedade formal, bem como acesso aos serviços institucionais das cidades. Desta forma, questiona-se, como o direito tributário se relaciona, no âmbito do Município de Goiânia, com o direito de habitação?

Assim, o presente trabalho tem por objetivo esquematizar o modo como o poder público goianiense trata a tributação das unidades habitacionais, categorizando o rol de benesses tributárias relacionadas no Novo Código Tributário Municipal, publicado em 2021.

Quanto a metodologia utilizada, esta envolveu o método dedutivo, compreendendo-se o aspecto fundante do Direito social fundamental de Habitação, a análise documental e de legislação, estas últimas com vistas à absorção dos relatórios habitacionais publicados, além da esquematização da legislação municipal tributária e a revisão bibliográfica.

Para tanto, na primeira seção o presente artigo aborda o entendimento jurídico e os instrumentos utilizados para o exercício da função social da propriedade, por sua vez instituídos no Estatuto das cidades, bem como os instrumentos tributários relacionados no referido estatuto, em especial relacionados a política urbana. Nesta ótica, relaciona-se ainda os principais óbices para aquisição e manutenção da moradia própria, passando-se pelas dificuldades relacionadas em maior escala pela literatura científica, dentre as quais se encontra, entre outros: os custos para produção e o antes catalogado número de domicílios de médio-alto padrão vagos e, destinados ao estoque especulativo do setor imobiliário – em que pese tal conduta seja vedada – tendo os referidos imóveis superado em quantidade os números do déficit habitacional no relatório habitacional de 2016.

Ante a este cenário, na segunda seção discorre-se sobre como o município de Goiânia tributa o direito de habitação, ou seja, como o poder municipal tributa a população vulnerável sob a perspectiva da moradia própria e digna, compreendendo-

se as isenções fiscais e os demais benefícios instituídos na legislação goianiense, em especial na LC municipal nº 344/2021.

Por fim, na terceira seção, se aborda o conceito das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), bem como a caracterização das AEIS ocupadas, popularmente reconhecidas como “favelas” e as AEIS de vazios - tendo em vista o tratamento jurídico singular conferido pela legislação pátria às regiões demarcadas como tal.

SUMÁRIO

RESUMO.....	03
INTRODUÇÃO.....	04
1. O DIREITO SOCIAL FUNDAMENTAL À HABITAÇÃO.....	07
1.1 O ESTATUTO DAS CIDADES: FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E POLÍTICA URBANA.....	09
1.1.1 Os instrumentos tributários na política urbana.....	10
1.1.2 O déficit habitacional na região metropolitana de Goiânia/GO e as dificuldades para aquisição e manutenção da moradia própria.....	11
2. QUAIS BENESSES TRIBUTÁRIAS SE ENCONTRAM DISPONÍVEIS NO CTM DE GOIÂNIA DE 2021?.....	13
2.1 COMO A MUNICIPALIDADE TRIBUTA O CONTRIBUINTE QUE É PROPRIETÁRIO DE IMÓVEIS DE BAIXO VALOR PECUNIÁRIO?.....	18
3. ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (AEIS).....	19
3.1 COMO O ORDENAMENTO JURÍDICO CARACTERIZA AS AEIS.....	19
3.1.1 Quais os benefícios da classificação de uma área ou zona como de especial interesse social.....	20
CONCLUSÃO.....	23
ABSTRACT.....	26
REFERÊNCIAS.....	27

1 O DIREITO SOCIAL FUNDAMENTAL À HABITAÇÃO

A partir da Emenda Constitucional nº 26 de 2000, o direito à moradia passou a ser consagrado no texto constitucional brasileiro como um direito social fundamental, notadamente em seu artigo 6º. Outrossim, em que pese tal direito só tenha sido assegurado pela constituição cidadã apenas no início do século 21, a Declaração Universal dos Direitos Humanos, proclamada em 1948 pela Assembleia Geral das Nações Unidas, já o consagrava em seu artigo 25.

Artigo 25

1. Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde, bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis e direito à segurança em caso de desemprego, doença invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.

Neste sentido, verifica-se que, apesar de a dignidade da pessoa humana ter sido elevada ao grau de princípio fundamental da República, já no texto primitivo promulgado em 1988, apenas em 2000 o legislativo constituinte passou a expressar a sua preocupação com o direito de habitação digna.

Desta forma, dada a importância de tal direito, revela-se imprescindível caracterizá-lo. Neste sentido, José Afonso da Silva (2010) afirma que a Constituição da República de Portugal é a que da melhor forma conceitua o direito de Habitação, vejamos:

3. Foi, no entanto, a Constituição da República Portuguesa que melhor o definiu em seu art. 65º, em termos tão importantes que merecem ser transcritos na íntegra:

1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:

a) programar e executar uma política de habitação inserida em planos de reordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;

b) incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução;

c) estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria.

3. O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.

4. O Estado e as autarquias locais exercerão efectivo controlo do parque imobiliário, procederão às expropriações dos solos urbanos que se revelem necessárias e definirão o respectivo direito de utilização. (SILVA, J. A. 2010, p. 375 e 376).

Sob esta ótica, os portugueses caracterizam como elementos intrínsecos do direito de Habitação, o acesso a uma moradia de dimensões adequadas, inserida em um contexto higiênico e confortável e que seja apta a preservar a intimidade pessoal e familiar. Sendo de responsabilidade do estado a promoção de políticas públicas de habitação e urbanização que garantam além do acesso à moradia própria, como também à uma rede social que a permeie.

No mesmo sentido, a Constituição Espanhola de 1978, dispõe em seu artigo 47 que “todos os espanhóis têm direito a desfrutar duma habitação digna e adequada”, devendo o poder público regular “a utilização do solo de acordo com o interesse geral para impedir a especulação”. Desta forma, verifica-se que os dois países que exerceram papel de protagonista na colonização da América do Sul se dizem garantes do direito de habitação de seus nacionais – disciplinando ainda que o Estado deve regular e controlar efetivamente o setor imobiliário, evitando a especulação imobiliária, com o fito de que seja dada à propriedade a sua função social.

Noutro giro, quanto à Habitação propriamente dita, Zulo (2014) comenta que embora não seja fácil caracterizar o seu conceito, dada a falta de consenso dos elementos que lhe devem integrar, pode-se elencar os seus principais fatores de diferenciação de outros produtos econômicos disponíveis no mercado, sendo eles:

- A)** Heterogeneidade do produto final (variedade de formas);
- B)** Imobilidade;
- C)** Demanda variável de acordo com a localização econômica que se está (Unidades habitacionais localizadas em regiões de maior inserção social, ou seja, com melhor acesso à serviços e menor distância para o trabalho são mais demandadas).

Nesse aspecto, a referida autora afirma que

A moradia é um conceito que engloba a casa, o solo e o conjunto de equipamentos e serviços que lhe são próximos física e socialmente. Assim, a habitação não pode ser entendida como sendo somente a estrutura física do imóvel, ela representa também a escolha da família pela comunidade onde será inserida, pela proximidade do trabalho, de escolas, centros comerciais e demais estruturas públicas e privadas (ZULO, 2014, p. 23).

Sob esta ótica, verifica-se que o Direito de Habitação está inserido em um sentido mais amplo que o de apenas possuir uma moradia, estando envolto à inserção da pessoa e sua família, com dignidade, à um contexto social saudável, que lhe proporcione condições higiênicas, com intimidade e privacidade adequada, bem como confortável de vivência.

1.1 O ESTATUTO DAS CIDADES: FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A POLÍTICA URBANA

Conforme dito acima, no âmbito do Estado brasileiro, o Direito de Habitação foi elevado em 2000 ao título de direito social fundamental, sendo competência-dever comum dos entes federativos a promoção de sua satisfação enquanto direito e necessidade humana (SILVA, J. A. 2010).

Sendo assim, dada a gravidade do problema habitacional, a Constituição Federal de 1988 expressou em seu artigo 182 a necessidade de criação de uma Política Urbana Nacional a ser executadas pelos Municípios.

A regulamentação de tal política se deu com a publicação do Estatuto das Cidades em 2001 (Lei 10.257/2001), instrumento legislativo que previu a adoção de determinadas ferramentas para à busca da concretização da Função Social da Propriedade, instituto jurídico aliado na busca da promoção do bem de todos, com a efetivação do Direito de Habitação, evitando a destinação da propriedade para a especulação imobiliária e, conseqüentemente, diminuindo a segregação social.

Neste sentido, anota-se que de acordo com o artigo 39 do Estatuto das Cidades, “a propriedade urbana só cumpre a sua função social quando atende às exigências fundamentais estabelecidas no plano diretor, assegurando o atendimento as necessidades dos cidadãos”, ou seja, o bem-estar social.

Sob está ótica, a referida lei disponibilizou à Municipalidade o gozo de diversos instrumentos para à promoção da política urbana, sendo que alguns dependem de prévia regulamentação a ser estabelecida no plano diretor, como é o caso do parcelamento e da edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 42 do Estatuto.

Dentre os diversos instrumentos colecionados no artigo 4º da Lei 10.257/01, merece destaque os Institutos Tributários e Financeiros arrolados no inciso IV (sendo eles: Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU

progressivo no tempo, a contribuição de melhoria e os incentivos e benefícios fiscais e financeiros) e do inciso V, que por sua vez trata dos Institutos Jurídicos e Políticos (elencando, por exemplo: a desapropriação, a instituição de zonas especiais de interesse social, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e as operações urbanas consorciadas).

Tais instrumentos se prestam como ferramenta coercitiva para garantia da Função Social da Propriedade, bem como se prestam à ajuda na promoção das políticas públicas habitacionais e urbanas.

Neste diapasão, tomemos por exemplo o instituto do IPTU progressivo no tempo², elencado no artigo 4º, IV, “a” e melhor disciplinado no artigo 7º e seguintes do referido Estatuto - onde foi estabelecido que para os imóveis que não atingirem a sua função social no prazo assinalado pela autoridade Municipal - lhe será aplicado o Imposto Progressivo no Tempo, que consiste na majoração da alíquota do IPTU, até que ao imóvel urbano passe a respeitar a função social da propriedade ou, em caso contrário, até que a Municipalidade desaproprie o bem.

Sob está ótica, verifica-se que o Estatuto das Cidades cumpre o seu papel no ordenamento jurídico de servir-se de base para a fiscalização e viabilização do cumprimento da Função Social da Propriedade e da Política Urbana, sendo o Município o maior responsável pela aplicação prática e fiscalizatória das ferramentas disponibilizadas, em conjunto com as Políticas Públicas estabelecidas por parte da União e dos Estados.

1.1.1 Os instrumentos tributários na Política Urbana.

Não obstante os instrumentos jurídicos e políticos de fiscalização e

² Segundo o artigo 5º e 7º do Estatuto das Cidades, para os imóveis com escassa destinação social, poderá a Municipalidade determinar o parcelamento, a edificação ou utilização compulsórias mediante notificação endereçada ao proprietário do imóvel e averbada no Cartório de Registro de Imóveis (CRI). Neste caso, o proprietário terá o prazo de um ano para apresentar projeto perante o órgão municipal de que ao imóvel será dada a destinação social, tendo em sequência mais dois anos para iniciar as obras do empreendimento.

Caso o notificado não cumpra a determinação, o Município passará a estar autorizado à aplicar sob a propriedade imóvel o IPTU Progressivo no Tempo, que consiste na aplicação do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana mediante a majoração da alíquota em 5% a cada ano, limitado em 15%; decorrido o prazo decorrido o prazo de cinco anos da instituição da alíquota progressiva, sem o cumprimento da determinação, o Município passa a estar autorizado à desapropriar o imóvel, mediante o pagamento de indenização correspondente ao valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em razão de obras públicas na região do imóvel, conforme disciplina o artigo 8º do Estatuto das Cidades.

Com a incorporação do imóvel ao patrimônio do município, este passará a ter o dever de atribuir o adequado aproveitamento do bem.

promoção da função social da propriedade – frisa-se que o artigo 4º, IV, “c” do Estatuto dispõe que os “incentivos e benefícios fiscais e financeiros” devem ser tratados como meios de operação da Política Urbana, em especial àquela direcionada à Habitação.

Assim, em complemento às disposições constitucionais relacionadas a competência comum dos entes federados para à promoção da política habitacional, em especial o artigo 23, IX da Constituição Federal de 1988, abaixo – percebe-se que os entes federados possuem o poder/dever de instituir benefícios e incentivos fiscais e financeiros para o estímulo da política urbana. Tal incumbência revela-se imprescindível para que a população brasileira consiga adquirir a primeira moradia própria, conforme se verá a seguir, dado as barreiras que as famílias, em especial as de baixa renda, têm que enfrentar ao pleitear à aquisição de sua moradia digna.

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: (...)

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

Desta forma, percebe-se que tanto as normas constitucionais quanto as infraconstitucionais são expressas ao consignar a responsabilidade comum de todos os entes federados para promover a melhoria das condições de habitabilidade, bem como para à compatibilização da quantidade de unidades habitacionais disponíveis em comparação com o déficit habitacional.

1.1.2 O déficit habitacional na região metropolitana de Goiânia/GO e as dificuldades para aquisição e manutenção da moradia própria

Segundo relatório publicado pela Fundação João Pinheiro (FJP), entidade responsável por realizar um estudo bienal acerca dos dados colhidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sobre o déficit habitacional e a inadequação dos domicílios no Brasil, em que pese o Centro-Oeste seja a terceira região do País com maior déficit habitacional relativo, os números referentes à falta de habitação digna na região central do país são preocupantes (FJP, 2021).

Neste sentido, destaca-se que apenas na região metropolitana de Goiânia - GO, segundo o estudo retromencionado, faltam cerca de 67.693 unidades habitacionais. Tais números se dão em razão das dificuldades que a população

brasileira encontra ao buscar e tentar manter a moradia própria e digna.

Acerca do tema, Zulo (2014) comenta que em uma sociedade de mercado, onde os frutos da produção e do trabalho se direcionam eminentemente para a mais valia - a parcela da população de menor renda é a que mais encontra dificuldades para ter acesso à habitação em condições dignas.

Assim, em que pese não seja pacificado o rol de elementos que influenciam no distanciamento da habitação própria em relação à população deficitária, destaca-se que as duas principais barreiras para esse problema são:

A) Renda Insuficiente e Dificuldade de Crédito.

Segundo a FJP (2021), o déficit habitacional do país se concentra entre as famílias com renda domiciliar entre um e dois salários-mínimos, a exceção do Norte e Nordeste, onde tal concentração se dá entre as famílias que recebem até um salário-mínimo.

Assim, percebe-se que a insuficiência de renda é um dos fatores comprovados que obstam o exercício do direito de habitação, razão pela qual, nos termos do artigo 4º, IV, "c" do Estatuto das Cidades, "o Estado pode e deve atuar para promover as condições institucionais e de mercado no sentido de reduzir custos, incrementar e complementar rendas, viabilizando o acesso à moradia" (VALENÇA, 2003, p. 170).

B) Especulação Imobiliária.

Em que pese a destinação da propriedade exclusivamente à especulação imobiliária seja conduta vedada pelo ordenamento jurídico, notadamente pelos artigos 182, §2º da CF/88 c/c artigo 2º, VI, "a" e "e", 5º e 39 do Estatuto das Cidades – o que se vê, por outro lado, é que "o poder público (...) parece desconsiderar a ideia de implementar uma política fundiária eficaz, utilizando-se dos instrumentos de controle da especulação imobiliária, previstos no Estatuto das Cidades" (ZULO, 2014, p. 128).

Neste sentido, Thamyris G. L. S. Silva e Fernando F. Santos (2021), tecem comentários acerca do relatório da FJP publicado no ano de 2016, onde se constatou a existência de vultoso número de unidades habitacionais vagas, destinadas à especulação imobiliária e direcionadas à um público-alvo diferente daquele que sofre com o déficit habitacional.

A contradição entre o número de domicílios vagos e o grande déficit habitacional é sempre fonte de questionamentos e reflexões. É demasiadamente complexo assimilar que o déficit estava no patamar de 6,068 milhões de domicílios, enquanto existiam 6,354 milhões imóveis vagos prontos para serem habitados. Segundo o relatório em exame, esses imóveis vagos constituíam o estoque do mercado, pois representam as unidades prontas para serem habitadas. O problema encontra-se no fato de que o público-alvo desse mercado são famílias com renda média a alta, ao passo que o déficit está concentrado, majoritariamente, entre as famílias com renda baixa. As famílias na faixa de renda mais baixa não encontram imóveis disponíveis no mercado que estejam adequados ao seu porte financeiro. (...) Daí se extrai que o problema do déficit habitacional não se resume à falta de moradias, pois existem mais domicílios vagos do que em déficit. (SILVA *et al*, 2018, p.10).

Sob esta ótica, verifica-se que não só a falta de unidades habitacionais se reflete no alto índice deficitário da habitação, mas também o evidente poder especulativo do setor imobiliário privado, que se direciona ao mercado de consumo das habitações pela classe média-alta.

Noutro giro, quanto aos reflexos desse mercado especulativo em relação ao distanciamento social,

(...) a iniciativa privada, na busca por maiores lucros, apropria-se dos terrenos que permitem maior acessibilidade à infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos (...) aumentando a diferenciação do espaço urbano, pois os menos favorecidos monetariamente cada vez menos terão condições de acesso aos terrenos(...).

A habitação tem um custo elevado em função de suas características peculiares, a saber: a heterogeneidade e imobilidade do produto final, produção majoritariamente manufatureira, variação da demanda de acordo com a localização específica (centro versus periferia), maior ou menor distância para o trabalho e o acesso a bens de consumo coletivo (comércio, hospital, escola, transporte, policiamento, lazer, entre outros), (ZULO, 2014, p. 23 e 124).

Sob esta ótica, verifica-se que a especulação imobiliária é também responsável pelo distanciamento social da população carente de habitação digna, deixando-a menos suscetível de acesso aos imóveis encontrados próximos aos centros urbanos, onde se localizam os serviços sociais e os bens de consumo coletivo.

2 QUAIS BENESSES TRIBUTÁRIAS SE ENCONTRAM DISPONÍVEIS NO CTM DE GOIÂNIA DE 2021?

Diante da imprescindibilidade da promoção da política urbana direcionada

à habitação, conforme dispõe o artigo 4º, IV e V do Estatuto das Cidades, vejamos como se dá a Tributação sobre a propriedade no Município de Goiânia, sob a ótica do Novo Código Tributário Municipal (LC nº 344, de 30 de setembro de 2021).

Quanto à análise propriamente dita das benesses tributárias na lei retromencionada, verifica-se que estas foram relegadas em sua maioria ao rol do Anexo X, havendo disposições regulamentares no corpo da lei, em especial no tocante à forma de concessão e manutenção de tais benefícios.

Assim, com vistas a maior didática no entendimento dos benefícios elencados no rol do anexo X, esquematiza-se a seguir as benesses em cinco grupos, sendo cada benefício classificado de acordo com o estímulo que proporciona: seja à política habitacional, ao empreendedorismo, a cultura e desporto e, por fim, ao meio ambiente.

Benefícios do Anexo X da Lei³
I. Habitacionais (05 itens):
<p>Isenção do IPTU para Imóveis de valor venal igual ou inferior a R\$ 120.000,00</p> <p>14. isenção total do IPTU do imóvel de pessoa física enquadrado como edificado de uso residencial, desde que este seja o único do contribuinte e cujo valor venal seja igual ou inferior a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).</p>
<p>Isenção do ITBI para Imóveis de valor venal igual ou inferior a R\$ 150.000,00</p> <p>11. isenção total do ITBI na aquisição por pessoa física de imóvel edificado de uso residencial, desde que este seja o único imóvel do adquirente e cujo valor seja igual ou inferior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).</p>
<p>Fomento à Construção de Habitações Coletivas, (isenção temporária de IPTU e ITBI).</p> <p>2. para as construções novas ou requalificadas de habitações coletivas, de uso residencial ou misto, nos termos do regulamento, localizadas nos Setores Central, Leste Vila Nova e Campinas:</p> <p>2.1. isenção total do IPTU para as unidades, no prazo de 05 (cinco) anos, a contar da data de emissão da Certidão de Conclusão de Obra;</p> <p>2.2. isenção total do ITBI sobre a transação referente à aquisição da primeira unidade imobiliária de habitação coletiva, desde que o adquirente não possua outro imóvel no município.</p>
<p>Fomento às Áreas de Interesse Social (AEIS), (isenção parcial do IPTU e de Taxas).</p> <p>9. isenção de 50% (cinquenta por cento) do IPTU para as Áreas de Interesse Social - AEIS, nas fases de aprovação e implantação do respectivo projeto, atendidas as condições previstas em regulamento.</p> <p>9.1 a isenção de 50% (cinquenta por cento) do IPTU prevista acima aplica-se também, pelo período de 5 (cinco) anos, aos novos empreendimentos de loteamento que se originar de glebas com área superior a 10.000 m²,</p>

³ Tabela de autoria própria, elaborada a partir da categorização do anexo X da LC nº 344 de 30 de setembro de 2021 do Município de Goiânia.

<p>contados a partir da data da criação das novas inscrições dos imóveis resultantes do parcelamento no cadastro imobiliário.</p> <p>10. isenção de 50% (cinquenta por cento) das taxas municipais quando estas incidirem sobre Áreas de Interesse Social - AEIS e Projetos Habitacionais de Interesse Social nas fases de aprovação e implantação do respectivo projeto.</p>
<p>II. Empreendedorismo (07 itens).</p>
<p>Isenção de parcial e temporária do IPTU para as novas empresas.</p> <p>1. para empresas estabelecidas nos Polos de Desenvolvimento Econômico deste Município, nos termos do Plano Diretor de Goiânia:</p> <p>1.1. isenção de 30% (trinta por cento) do IPTU, no prazo de 03 (três) anos, após o início da atividade da primeira empresa do interessado implantada no respectivo polo;</p> <p>1.2. isenção total do ITBI na primeira aquisição de imóvel destinado à implantação do empreendimento, ficando condicionado ao prazo de 03 (três) anos para o início da atividade.</p>
<p>Isenção parcial e temporária do IPTU e ITBI para aquisição, construção e implantação de estacionamentos.</p> <p>3. para as atividades de estacionamento de veículos exercidas em novas construções de edifício-garagem e estacionamento subterrâneo no Município:</p> <p>3.1. isenção de 70% (setenta por cento) do IPTU, no prazo de 05 (cinco) anos após o início da atividade;</p> <p>3.2. isenção total do ITBI na primeira aquisição de imóvel destinado à implantação do empreendimento, ficando condicionado ao prazo de 05 (cinco) anos para o início da atividade.</p>
<p>Readequação de Engenhos Publicitários.</p> <p>4. para os estabelecimentos que se enquadrarem no Programa de Ordenação dos Engenhos Publicitários e necessitarem readequar seus engenhos publicitários:</p> <p>4.1. isenção total do IPTU para o exercício fiscal seguinte, desde que a adequação seja efetivada nos 12 (doze) meses seguintes à adesão ao referido programa;</p> <p>4.2. isenção total do IPTU para os 2 (dois) exercícios fiscais seguintes, caso a adequação ocorra cumulativamente com a recuperação e a pintura da fachada do estabelecimento, devidamente comprovadas.</p> <p>4.3. quando existir mais de um estabelecimento no imóvel, o incentivo previsto nesta Lei Complementar, somente será concedido para a subscrição do Cadastro Imobiliário que efetivar a adequação do engenho.</p> <p>4.4. não havendo a subdivisão da inscrição imobiliária em imóveis com mais de um estabelecimento, as isenções de que trata este item, somente serão concedidas, mediante a adequação dos engenhos publicitários de todos os estabelecimentos contidos no imóvel.</p>
<p>Isenção parcial e temporária do IPTU para construções.</p> <p>7. isenção de 50% (cinquenta por cento) do IPTU, no curso de até 3 (três) exercícios fiscais, mediante requerimento devidamente instruído, para o imóvel que estiver com obra de construção em andamento, com projeto de arquitetura aprovado e Alvará de Construção.</p>
<p>Isenção parcial do ITBI para aquisição e instalação de Arranjos Produtivos</p> <p>12. isenção de 30% (trinta por cento) do ITBI na primeira aquisição de imóvel destinado à instalação e funcionamento de empresas nos Arranjos</p>

<p>Produtivos Locais, nos termos do Plano Diretor de Goiânia, ficando condicionado ao prazo de 03 (três) anos para o início da atividade.</p>
<p>Isenção parcial e temporária de IPTU e ITBI para galpões logísticos de e-commerce.</p> <p>15. para os serviços referentes à armazenagem e logística de e-commerce, na forma de gestão do processo de fulfillment, serão concedidos os seguintes benefícios fiscais:</p> <p>15.1. isenção de 30% (trinta por cento) do IPTU, no prazo de 05 (cinco) anos, após o início desta atividade específica;</p> <p>15.2. isenção de 50% (cinquenta por cento) do ITBI na primeira aquisição de imóvel destinado à implantação do empreendimento, ficando condicionado ao prazo de 03 (três) anos para o início da atividade.</p>
<p>Isenção do ISS para serviços prestados por profissionais liberais:</p> <p>16. isenção do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, para: (...)</p> <p>16.2. os serviços autônomos prestados por: sapateiros remendões, engraxates ambulantes, bordadeiras, carregadores, carroceiros, costureiras, cozinheiras, doceiras, salgadeiras, guardas-noturnos, jardineiros, lavadeiras, lavadores de carros, manicuros e pedicuros, motoristas auxiliares, passadeiras, serventes de pedreiros, diarista, alfaiates, pedreiros, carpinteiros, serralheiros, recepcionistas, pintor de parede, auxiliar de enfermagem, encanador, porteiros e zeladores.</p>
<p>III. Cultura e Desporto (04 itens):</p>
<p>Isenção parcial do IPTU para bens culturais e imóveis tombados.</p> <p>5. isenção de 30% (trinta por cento) do IPTU para os imóveis classificados como bens culturais, nos termos da lei.</p> <p>6. isenção total do IPTU para os imóveis tombados, desde que mantidas as características originais.</p>
<p>Isenção do IPTU para Clubes de Futebol Profissional e Templos Religiosos</p> <p>13. isenção total do IPTU incidente sobre imóveis de propriedade comprovada e exclusiva dos Clubes de Futebol Profissional, sediados no Município de Goiânia e que tenham relação com suas atividades essenciais.</p> <p>18. isenção do IPTU para os imóveis onde estejam regularmente instalados templos religiosos de qualquer culto em efetiva atividade.</p> <p>18.1 não estão abrangidos por este benefício os respectivos estacionamentos, a casa para moradia de sacerdote, ainda que mantida financeiramente pela igreja, e qualquer outro imóvel locado pela entidade, ainda que ligado à atividade religiosa.</p> <p>18.2 a isenção de que trata esta Lei Complementar fica limitada ao ano de encerramento da vigência do contrato de locação ou instrumento de cessão, comodato ou equivalente; obrigando-se o proprietário do imóvel a comunicar ao Poder Público qualquer alteração contratual pertinente, sob pena de cobrar imposto do mesmo com juros, multa e atualização.</p> <p>18.3 no caso do imóvel locado estar com débitos tributários para com o Município, ainda assim a isenção será concedida durante o período em que a instituição religiosa usar o imóvel, mantendo a responsabilidade do proprietário pelos débitos em aberto anteriores.</p> <p>18.4 a isenção será cancelada caso verifique-se a atividade realizada no imóvel foi alterada ou caso seja constatada entrega de documentos falsos e informações inverídicas para a obtenção do benefício.</p>

IV. Ambiental (01 item):
<p>Iisenção do IPTU sobre Áreas de Preservação Permanente.</p> <p style="text-align: center;">8. isenção do IPTU incidente sobre a área do terreno ocupada pelas Áreas de Preservação Permanente - APP's, quando mantidas as características originais, nos termos do Plano Diretor de Goiânia.</p>
V. Desportivos e Ambiental simultaneamente. *
<p>19. isenção de 50% do IPTU/ITU para imóveis de propriedade comprovada e exclusiva de clubes recreativos e esportivos sediados no Município de Goiânia.</p> <p>19.1. isenção de 100% do IPTU/ITU relativamente as áreas de reserva ambiental e de preservação permanente bem como áreas de nascentes e seus arredores, áreas alagadiças, áreas de espelho d'água natural ou artificial e ainda aquelas destinadas à prática desportiva e atividades beneficentes;</p> <p>19.2. para obter o benefício de isenção ou remissão de que trata esta Lei Complementar, o clube interessado deverá atender às seguintes condições: (...)</p> <p>19.2.5 manter integralmente preservados seus mananciais hídricos e reservas florestais; (...).</p>

Em síntese, verifica-se a presença de 19 itens no rol de benefícios regulamentados no anexo X do CTM, estando compreendido nesses itens a isenção de tributos e taxas – havendo especial enfoque do legislador sob o fomento ao empreendedorismo (ponto II)⁴, haja vista que é o setor que mais recebeu disposições.

Quanto à cultura e desporto (ponto III), verifica-se a existência de isenção parcial do IPTU para bens culturais e imóveis recreativos, bem como isenções totais relativas ao mesmo imposto para imóveis tombados que mantenham as características originais, clubes de futebol e templos religiosos, desde que, respectivamente, cumpram os requisitos relacionados na lei.

Por fim, quanto à questão ambiental (ponto IV), a lei apenas afirma que as áreas de APPS e as áreas de reserva ambiental são isentas da incidência do IPTU ou ITU, desde que mantidas as características originais para o caso das APPS.

⁴ A título de exemplo do foco do legislador, tomemos a tabela progressiva do IPTU, que para o Microempreendedor Individual (MEI) optante do Simples, segue a mesma progressividade da tabela para imóveis residenciais urbanos (de 0,15% a 0,55%), por força do § 2º do artigo 178 do CTM, em detrimento dos 0,75% a 1% dos imóveis de uso não residencial.

2.1. COMO A MUNICIPALIDADE TRIBUTA O CONTRIBUINTE QUE É PROPRIETÁRIO DE IMÓVEIS DE BAIXO VALOR PECUNIÁRIO?

Quanto à questão habitacional (ponto I da tabela), verifica-se certa preocupação do legislador para com o fomento à construção de novas unidades habitacionais, bem como à aquisição e manutenção de uma propriedade mínima - talvez tão mínima que não chegue a ser efetiva - tendo em vista os valores venais tímidos que são condicionantes para a concessão da isenção do IPTU e ITBI.

Todavia, em vista do princípio da capacidade contributiva, anota-se os comentários de Larissa F. Silva acerca dos impostos sobre a propriedade:

(...) tais impostos possuem estreita relação com o exercício ao direito à moradia, conforme já explicado e, com isso, a preocupação com a fixação das alíquotas merece especial atenção. Isso porque (...), será responsável por posicionar o valor da cobrança entre o mínimo existencial e o confisco, ou seja, dentro dos limites mínimo e máximo da capacidade contributiva para que, então, seja possível a realização da justiça fiscal. (...).

Nesse sentido, o IPTU merece especial atenção, haja vista ser um imposto cujo inadimplemento poderá acarretar a perda do imóvel envolvido (SILVA, 2018, p. 63 e 81).

Neste diapasão, quanto ao IPTU disciplinado no CTM de Goiânia (artigos 164 a 198), merece destaque à proporcionalidade conferida entre o valor venal do imóvel e à alíquota que será aplicada no caso concreto – instrumento que atende ao princípio da progressividade e da capacidade contributiva, haja vista que se presume que um contribuinte que possua um imóvel mais simples, ou seja, de menor valor venal, terá menos poder econômico para mantê-lo.

Neste íterim, rememora-se que nos termos do item 11 e 14 do anexo X da lei, a isenção do IPTU e do ITBI é total para a pessoa física que possuir apenas um imóvel residencial com valor venal não superior a R\$ 120.000,00 – mantendo-se a isenção em relação ao ITBI para os imóveis residenciais de valor venal até R\$ 150.000,00 – sendo, nos demais casos, a alíquota progressiva de 0,15% a 0,55% para imóveis de uso residencial.

Sem embargo, anota-se ainda que o legislador municipal imputou maior alíquota para os imóveis não edificadas, conforme se vê do artigo 178, III da lei – sendo tal majoração derivada, certamente, da imprescindibilidade de se respeitar o ordenamento da cidade, em atenção à função social da propriedade.

Por fim, ainda na ótica habitacional, quanto às Áreas de Interesse Social (AEIS), merece destaque a isenção parcial de 50% de IPTU, ITBI e taxas nas operações sob imóveis localizados nessas regiões.

3. ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (AEIS)

O tratamento legislativo se difere para as unidades habitacionais situadas em Áreas de Especial Interesse Social, também denominadas como Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), cumpre destacar em que consiste a demarcação destas regiões com tal status jurídico.

De acordo com o dicionário do Programa Nacional de Capacitação das Cidades, as ZEIS ou AEIS são zoneamentos urbanos definidos pelo poder público municipal como áreas destinadas à regularização (ZEIS ocupadas) ou construção (ZEIS de vazios) de Habitações de Interesse Social (HIS), ou seja, são áreas demarcadas pela municipalidade com incentivo jurídico para à construção ou regularização de moradias populares.

O referido zoneamento possui como característica marcante a possibilidade de seguir um padrão urbanístico próprio, com regras mais permissivas em relação ao padrão urbanístico geral da cidade.

3.1 COMO O ORDENAMENTO JURÍDICO CARACTERIZA AS AEIS

Apesar de possuir menção na Lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), as ZEIS só foram legislativamente definidas a partir da Lei Municipal de Recife de 1983, que consignava em seu artigo 14, II que ZEIS são “assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes e consolidados, onde são estabelecidas normas urbanísticas especiais, no interesse social de promover a sua regularização jurídica e a sua integração na estrutura urbana”.

Em Goiânia, o assunto é tratado atualmente pelo artigo 212 e 276 do Plano Diretor de 2022 (LC nº 349/22), sendo as AEIS regulamentadas pela Lei Municipal nº 8.834/09 e divididas em três classes.

Segundo o artigo 1º da Lei Municipal 8.834/09:

Art. 1º Denominam-se Áreas de Interesse Social - AEIS, para efeito de aplicação desta Lei, áreas integrantes da Macrozona Construída, delimitadas com o propósito de promover, prioritariamente, a implantação de núcleos habitacionais para a população de baixa renda; regularização dos loteamentos ilegais e das posses urbanas situadas em áreas de domínio público ou privado, passíveis de regularização, abrangendo Área Especial de Interesse Social I - AEIS I, Área Especial de Interesse Social II - AEIS II e Área Especial de Interesse Social III - AEIS III.

Assim, o que se vê é que o conceito de ZEIS/AEIS está intrinsecamente ligado à promoção da política habitacional, seja através da regularização dos aglomerados de habitações “clandestinos”, popularmente denominados como favelas, seja por meio do incentivo à construção de novas unidades habitacionais em regiões vazias dos centros urbanos, as quais já se encontram inseridas na infraestrutura urbana. Tal demarcação se dá com o objetivo de conferir infraestrutura e equipamentos básicos à população mais vulnerável economicamente, proporcionando um enfoque do governo na qualidade de vida e desenvolvimento humano.

Noutro giro, para efeitos tributários, o conceito de ZEIS está ligado ao teor do §2º do artigo 32 do CTN (respectivo §2º do artigo 164 do CTM de Goiânia), notadamente no que tange aos “loteamentos aprovados pelos órgãos competentes do Município, destinados à habitação (...)”, sendo, para estes fins, alvo da incidência do IPTU.

Para Valéria Pinheiro, Mestre e Pesquisadora do Laboratório de Estudos da Habitação da Universidade Federal do Ceará (LEHAB - UFC), em entrevista concedida ao jornal Serviluz que Permanece da UFC, em junho de 2019 - para que uma região esteja apta a ser demarcada como ZEIS, é necessário que se trate de área precária, com evidente necessidade de urbanização e, que os imóveis da região não tenham, em regra, título de propriedade emitidos.

3.1.1 Quais os benefícios da classificação de uma área como de especial interesse social.

A classificação de uma região como de especial interesse social objetiva

⁵impulsionar a regularização urbana e à inserção das famílias não só ao direito de habitação, mas também ao direito à cidade – haja vista que a existência de uma rede de serviços nesses zoneamentos, notadamente nos casos das AEIS de vazios, é um requisito para a referida identificação.

Assim, as AEIS se destinam à integração dos carentes de habitação digna às ferramentas e instituições da cidade, possibilitando aos titulares dos imóveis da área o gozo de alguns instrumentos jurídicos que não são próprios da generalidade dos edifícios constantes no município, em especial aqueles listados no Estatuto das cidades.

Neste sentido, o artigo 2º da Lei Municipal 8.834/09, ao classificar as AEIS em I, II e III, disciplina que:

Art. 2º A instituição das Áreas Especiais de Interesse Social tem por objetivos:
§ 1º AEIS - I:

- a) Regularizar jurídica e urbanisticamente e melhorar as condições de habitabilidade das ocupações consolidadas por população de baixa renda;
- b) Fixar a população residente nos assentamentos habitacionais consolidados, através de instrumentos que impeçam processos de expulsão indireta, em razão da valorização imobiliária decorrente da urbanização e regularização fundiária;
- c) Corrigir situações de risco decorrente da ocupação de áreas impróprias à construção com a relocação da população e/ou execução de obras necessárias, conforme 6º do art. 10, da Lei nº 8617/2008.

§ 2º AEIS - II:

- a) Promover a regularização fundiária das áreas de loteamentos ilegais, total ou parcialmente ocupadas, mediante a prestação do serviço de assistência jurídica aos adquirentes e ocupantes de modo a garantir-lhes, respectivamente, o domínio e posse desses bens, assim como o patrocínio de medidas administrativas e jurídicas;
- b) Viabilizar ao agente promotor condições para proceder à regularização das áreas, através da solicitação de transformação das mesmas em AEIS.

§ 3º AEIS - III:

- a) Promover a ocupação de glebas mais propícias, através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, de modo a ampliar a oferta de lotes para a população de baixa renda;
- b) Reduzir custos sociais de urbanização, ao indicar as áreas preferenciais para investimentos voltados à moradia popular;
- c) Estimular os proprietários de glebas a investir em empreendimentos habitacionais de caráter popular.

Destarte, segundo a classificação legal do Município de Goiânia, as AEIS I

⁵ Neste sentido, importante rememorar o teor do artigo 49 da LC nº 349/2022:

Art. 49. A distribuição de equipamentos e serviços sociais deverá respeitar as necessidades regionais e as prioridades definidas nos planos setoriais, a partir da demanda, privilegiando as áreas de urbanização prioritária, com atenção às Áreas Especiais de Interesse Social.

e II se relacionam com o conceito de AEIS ocupadas, uma vez que se destinam as regiões já ocupadas pela população de modo irregular. Por outro lado, as AEIS III se compatibilizam com o conceito de AEIS de vazios, haja vista que são categorizadas pelo regulamento municipal em regiões as quais o ambiente já é propício para à ocupação e uso do solo. Neste diapasão, as AEIS atuais estão demarcadas conforme o “mapa de programas especiais”, anexo XVII do plano diretor de 2022, estando em sua concentradas na região oeste de Goiânia.

Outrossim, como o artigo 4º, II da Lei do parcelamento do solo urbano (Lei 6.766/79) faculta aos municípios flexibilizar os parâmetros urbanísticos em AIES, o Plano diretor de Goiânia em seu artigo 228 e seguintes, confere ao executivo municipal, o gozo de alguns instrumentos jurídicos para promoção da regularização jurídica das AEIS, sendo que o processo regulamentar deve ser articulado junto aos demais poderes públicos, nos termos do artigo 276 do Plano Diretor– haja vista se tratar de uma política pública de competência comum dos entes federativos, consoante disciplina o artigo 23 da Constituição Federal de 1988.

Neste sentido, alguns dos instrumentos disponíveis ao chefe do executivo municipal para a regularização das ZEIS são: concessão de uso especial para fins de moradia, usucapião especial de imóvel urbano, direito de preempção. Sem embargo, destaca-se que existem outras ferramentas disponíveis, sendo estas relacionadas de forma exemplificativa no artigo 4º do Estatuto das cidades.

Em suma, com a demarcação de áreas como AEIS ocupadas é possível:

Assim, pode-se admitir, por exemplo, sistemas viários compostos por vias mais estreitas, adoção de lotes menores, recuos diferenciados que se adaptem às ocupações existentes, diminuindo a necessidade de remoção de moradias no processo de regularização fundiária. O instituto permite também que sejam implantados mecanismos que impeçam a posterior expulsão dos moradores dos núcleos regularizados por segmentos sociais de maior poder econômico, atraídos pela valorização desses terrenos. Exemplos de mecanismos deste tipo são: a redução de gabarito de altura, a proibição de remembramento de lotes (evitando que alguém adquira vários lotes regularizados, transforme-os todos em um único lote maior e faça nova edificação nesta nova condição) e a fixação do tipo de uso do solo admissível (por exemplo, admitindo apenas residências unifamiliares). (BRASIL, 2022, online).

Já a demarcação de AEIS vazias permite assegurar uma reserva de mercado, ou seja, de áreas urbanas, localizadas em regiões que já possuem infraestrutura – como Hospitais, escolas, trabalho e sistema de transporte - para a população de baixa renda.

Da mesma forma, estas podem ter parâmetros específicos de ocupação. A definição de porções do território no Plano Diretor destinadas prioritariamente à regularização Fundiária e a provisão de habitação de interesse social (HIS) significa o reconhecimento da diversidade de ocupações existentes nas cidades, possibilitando sua legalização de forma que corresponda às especificidades destes assentamentos. (BRASIL, 2022, online).

Em síntese a demarcação de uma AEIS se constitui em uma ferramenta de promoção do desenvolvimento humano, com especial atenção ao direito social fundamental de habitação e de acesso à cidade, constituindo-se em uma forma do poder público reconhecer quais áreas da cidade necessitam em primazia de sua atenção. Possibilitando que seja dado à tais regiões melhor proteção, não só jurídica, como também de políticas públicas, viabilizando à população residente, ou que residirá em tais localidades, o acesso aos serviços e instrumentos básicos da cidade.

CONCLUSÃO

O Direito de Habitação, apesar de intrínseco ao princípio da Dignidade Humana, passou a ser consagrado no texto constitucional brasileiro em 2000, com a Emenda Constitucional nº 26.

Consubstanciado nesse direito, a doutrina brasileira, apoiada pelo direito comparado, compreende o direito de habitação como uma moradia de dimensões adequadas, inserida em um contexto higiênico confortável, apto a preservar a intimidade pessoal e familiar. Sendo ainda dever do Estado o controle do mercado imobiliário especulativo, com vistas a manter a garantia social da habitação digna a todos.

Neste sentido, à habitação é aquela heterogênea, que se molda a necessidade familiar - que está inserida em um contexto de inserção dos residentes à sociedade de fato, estando envolta da área de disponibilização de serviços.

Assim, demonstrando-se como um direito social fundamental de competência comum de todos os entes da federação - a política habitacional, instituída no artigo 182 da CF/88, foi regulamentada pelo Estatuto das Cidades - sendo este regulamento o principal instrumento da política habitacional, haja vista que disponibiliza ao poder público diversos instrumentos para promoção de tal política, buscando-se a efetivação da função social da propriedade.

Neste sentido, em atenção à política habitacional, a legislação do município de Goiânia, em especial o novo CTM disciplinou em seu corpo a aplicação de diversos dos instrumentos relacionados no Estatuto das cidades - sendo muitos deles consubstanciados em benefícios e incentivos fiscais, além dos regulatórios.

Assim, a partir de uma visão global do tema, percebe-se que a promoção de uma política tributária e habitacional conjunta é necessária para à viabilização do direito de habitação, notadamente em razão das dificuldades quase que insuperáveis para que as famílias consigam adquirir uma unidade habitacional própria e digna, em especial os núcleos familiares de baixa renda - haja vista que a renda insuficiente e a dificuldade de crédito são um dos principais fatores para o distanciamento da população deficitária da habitação própria e digna.

Portanto, percebe-se que o direito tributário, percebido como um ramo do direito dotado de instrumentos de efetivação do direito de habitação e de integração dos indivíduos à cidade, é um aliado da política habitacional, pois – através do uso dos seus institutos fiscais pode permitir o subsídio ao acesso a moradia própria e digna, bem como o fornecimento de incentivos e o exercício de um controle razoável sob o setor imobiliário (conforme determina o Estatuto das Cidades), com vistas a destinação da produção imobiliária à quem de fato precisa, ou seja, possibilitando a aquisição de moradias populares pela população dela necessitada.

Neste sentido, quanto ao necessário controle do mercado imobiliário, não se pode olvidar do papel especulativo que tal mercado vem exercendo neste cenário, que em regra não compatibiliza as necessidades da população de baixa renda com os produtos imobiliários disponibilizados no mercado - conforme constatado através da interpretação do número de domicílios vagos no relatório da FJP divulgado em 2016, além de, via de regra, não atender a função social da propriedade nas operações de estoque de terrenos com o objetivo de valorização.

Assim, neste ambiente em que se revela primordial a instituição e manutenção de benefícios regulatórios e fiscais para que seja dado impulso à política habitacional, a LC nº 344 de 2021 do Município de Goiânia regulamenta em seu texto diversas benesses fiscais, sendo parte delas destinadas à população carente de habitação digna, bem como a construção civil de novas unidades habitacionais.

Neste ínterim, merece destaque os institutos da isenção tributária total e parcial, do IPTU progressivo no tempo, este último ferramenta que visa a efetiva

adequação da propriedade à sua função social - além da razoabilidade proposta entre a capacidade contributiva do tributando, baseada no valor venal de seu imóvel e a alíquota do imposto incidente - chegando inclusive a consubstanciar-se em isenção, ou seja, dispensa de tributo, como é o caso dos proprietários de um único imóvel urbano de valor venal não superior a R\$ 120.000,00, os quais gozam da isenção total de IPTU e ITBI, nos termos do item 11 e 14 do anexo X do CTM.

Sem embargo, anota-se ainda o benefício de isenção parcial temporária de 50% do IPTU, ITBI e taxas para os imóveis localizados em AEIS - regiões estas, no caso das AEIS ocupadas, demarcadas pelo poder público municipal com enfoque na regulação fundiária e na integração das famílias situadas em tais localidades à estrutura da cidade; ou ainda, no caso das AIES de vazios, áreas já integradas à estrutura social das cidades, mas que necessitam de construção de novas habitações de interesse social.

Por fim, ante a exposição da questão habitacional deficitária no município de Goiânia, bem como do entendimento de como se dá a tributação sobre a propriedade na ótica do recente código tributário municipal, o presente trabalho se demonstra como instrumento hábil à fundamentação de futuras pesquisas relacionadas ao acesso do direito de habitação a quem dela precisa, bem como da política fiscal goiana inserida em tal cenário de política pública.

ABSTRACT

HOUSING RIGHTS AND TAX EXEMPTION IN THE MUNICIPALITY OF GOIÂNIA HOW THE MUNICIPALITY TAXES THE VULNERABLE POPULATION FROM THE VIEW OF HUMAN DIGNITY?

The present work aimed to expose the tax benefits disciplined in the legislation of the Municipality of Goiânia, focusing on the relationship between tax law and the right to praiseworthy housing, in attention to the problem of the urban housing deficit, understanding tax law as a fiscal and policy tool. public. For that, was used the deductive method and document analysis, especially legislative, to obtain the results. Concluding that LC nº 344 de 2021 (CTM de Goiânia) disciplined the application of several of the instruments listed in the Estatuto das Cidades - many of them embodied in tax benefits, in addition to regulatory. By opportune, in a macro analysis, the promotion of a joint tax and housing policy is a means of making the right to housing viable, notably because of the difficulties under which families lacking proper and praiseworthy housing are subject. In the meantime, it is worth mentioning the institutes of total and partial tax exemption, of the progressive IPTU over time, the latter tool that aims at the effective adequacy of the property to its social function - in addition to the reasonable adequacy proposed between the taxpayer's ability to pay, based on the value of your property and the applicable tax rate – coming to configure exemption in certain legal cases.

Keywords: Tax Code of the Municipality of Goiânia. Tax Exemption. Praiseworthy housing. Legal benefits. Special Zones of Social Interest.

REFERÊNCIAS

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 17/03/2022.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto das Cidades. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 21/05/2022.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 26/09/2022.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano. Programa Nacional de Capacitação das Cidades. **Dicionário do Desenvolvimento Urbano**. Brasília, 2022. Disponível em: <https://www.capacidades.gov.br/dicionario/index/letra/z>. Acesso em 27/07/2022.

ESPANHA. [Constituição (1978)]. **Constituição Espanhola**. Madri: [2022]. Disponível em: <https://www.tribunalconstitucional.es/es/tribunal/normativa/Normativa/CEportugu%C3%A9s.pdf>. Acesso em: 06/05/2022.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021. Disponível em: http://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf. Acesso em: 07/03/2022.

GOIÂNIA. **Código Tributário do Município de Goiânia de 2021**. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2021/lc_2021093_0_000000344.html. Acesso em: 08/04/2022.

GOIÂNIA. **Plano Diretor e o processo de planejamento urbano do Município de Goiânia e dá outras providências**. Lei Complementar nº 349 de 04 de março de 2022. Câmara Municipal de Goiânia. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2022/lc_20220304_000000349.html. Acesso em: 22/08/2022.

GOIÂNIA. **Regulamenta o artigo 131 da Lei Complementar nº 171 de 29 de maio de 2007, referente às Áreas de Interesse Social – AEIS e dá outras providências.** Lei nº 8.834 de 22 de julho de 2009. Câmara Municipal de Goiânia. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2009/lo_2009072_2_000008834.html. Acesso em: 11/08/2022.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**, 1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 21/05/2022.

PINHEIRO, Valeria. **Especialistas explicam as Zonas Especiais de Interesse Social**. Entrevista concedida ao Jornal Serviluz que Permanece, Fortaleza, 24 de junho de 2019. Disponível em: https://youtu.be/_hwhqEphoio. Acesso em 28/07/2022.

SILVA, José Afonso. **Direito Urbanístico Brasileiro**, 6ª Edição Revista e Atualizada. 2010: Malheiros Editores LTDA.

SILVA, Larissa Firmo. **A aplicação do princípio da capacidade contributiva na tributação sobre o patrimônio destinado à habitação e a concretização do direito fundamental à moradia. Tributação, direitos fundamentais e desenvolvimento.** São Paulo: Blucher, p. 23-91, 2018. Disponível em: <https://scholar.archive.org/work/5zzuuunr35cwnadu2q7owfb2wq/access/wayback/https://openaccess.blucher.com.br/download-pdf/403/21217>. Acesso em: 22/03/2022.

SILVA, Thamyris G. L. S; SANTOS, Fernando F. **Os Desafios para a Concretização do Direito à Moradia no Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.** Revista Jurídica da Escola Superior do Ministério Público de São Paulo, V. 20, p. 176-213, 2021. Disponível em: https://es.mpsp.mp.br/revista_esmp/index.php/RJESMPSP/article/view/473. Acesso em 30/05/2022.

VALENÇA, Márcio Moraes. **Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar.** Cadernos Metrôpole. N. 9. p. 165-171. 2003. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/9209/6824>. Acesso em 04/05/2022.

ZULO, Livia S. N. **Produção Habitacional para a Classe Média Baixa em Campos dos Goyatacazes – RJ: Repercussões do Programa Minha Casa Minha Vida.** 2014. Campos dos Goyatacazes/RJ. Tese (Doutorado em Sociologia Política) –

Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. Disponível em: <https://www.uenf.br/posgraduacao/sociologia-politica/wp-content/uploads/sites/9/2013/03/teseLiviaSNunesZulo.pdf>. Acesso em: 20/03/2022.