



OS LIMITES DA APLICABILIDADE DO IPTU VERDE DA CIDADE DE SALVADOR: O ESTUDO DE CASO DO CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL VIVENDAS DO IMBUÍ.

The Limits of the Applicability of the Green IPTU in the City of Salvador: The Case Study of the Condomínio Parque Residencial Vivendas do Imbuí.

Beatriz Boaventura

Universidade do Estado da Bahia

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/9805828154550567> ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3375-6042>

E-mail: beatrisantoss.sb@gmail.com

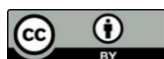
Lysie dos Reis

Universidade do Estado da Bahia

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/6052179833134925> ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0754-2780>

E-mail: lyreis@uneb.br

Trabalho enviado em 24 de janeiro de 2025 e aceito em 14 de julho de 2025



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 17, N.01., 2025, p. 152-181

Beatriz Boaventura e Lysie dos Reis

DOI: [10.12957/rdc.2025.89325](https://doi.org/10.12957/rdc.2025.89325) | ISSN 2317-7721

RESUMO

IPTU Verde de Salvador é um programa que busca incentivar práticas sustentáveis na cidade, através da concessão de descontos no Imposto Predial e Territorial Urbano, desde que os imóveis incorporem tecnologias que contribuam para a sua sustentabilidade e, consequentemente, haja impacto positivo na cidade. Investigamos se esta certificação está ao alcance de todos, haja vista as premissas, definidas em leis e regulamentações a serem alcançadas. A presente pesquisa analisa a legislação do IPTU Verde e sua adesão na cidade de Salvador, destacando como estudo de caso a tentativa de certificação do Condomínio Parque Residencial Vivendas do Imbuí no período de 2021 a 2022. Para isso, utilizou-se o método de pesquisa empírica em direito, a fim de analisar a forma pela qual esse instrumento jurídico se comporta no contexto social. O estudo resultou na constatação da disparidade de acesso ao programa de IPTU Verde de Salvador impostos pelos próprios requisitos do benefício, além de indicar que o incentivo é destinado a empreendimentos de alto padrão.

Palavras-chave: Direito à natureza, Sustentabilidade, IPTU Verde, Incentivo fiscal, Direito à cidade

ABSTRACT

IPTU Verde de Salvador is a program that seeks to encourage sustainable practices in the city by granting discounts on the Urban Property Tax, provided that the properties incorporate technologies that contribute to their sustainability and, consequently, have a positive impact on the city. We investigated whether this certification is within everyone's reach, given the premises defined in laws and regulations to be achieved. This research analyzes the Green IPTU legislation and its adherence in the city of Salvador, highlighting as a case study the attempt to certify the Condomínio Parque Residencial Vivendas do Imbuí in the period from 2021 to 2022. To this end, the empirical research method in urban law was used to analyze the way in which this legal instrument behaves in the social context. The study resulted in a disparity in access to Salvador's Green IPTU program imposed by the benefit's own requirements, as well as indicating that the incentive is aimed at high-end developments.

Keywords: Right to nature, Sustainability, Green IPTU, Tax incentive,

INTRODUÇÃO

O presente trabalho analisa o programa IPTU Verde¹ e sua adesão na cidade de Salvador, visto ser um programa que busca incentivar a adesão de práticas sustentáveis na cidade através da concessão de descontos no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), desde que os imóveis incorporem tecnologias que contribuam para sua sustentabilidade e, consequentemente, haja impacto positivo na cidade. Nosso

¹ Instituído pelo decreto n° 29100/2017.

objetivo geral é investigar se esta certificação está ao alcance de todos, haja vista as premissas, definidas em leis e regulamentações, a serem alcançadas.

Tal dispositivo tem sido implementado em diversas cidades brasileiras como resultado do avanço das discussões sobre a legislação ambiental e do estabelecimento dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) previstos na Agenda 2030, que indica a utilização de incentivos fiscais na chamada tributação ambiental. No entanto, críticas sobre a sua efetividade têm sido feitas por acadêmicos e legisladores, que tem promovido o debate sobre o seu real alcance e impacto no meio ambiente urbano. Durante as nossas pesquisas encontramos trabalhos científicos que reforçam essa postura crítica.

Entre 2013 e 2016, Tânia Azevedo (2017) investigou os percursos do programa na cidade de Salvador, e avaliou os parâmetros do IPTU Verde como tributação ecológica municipal a ser usada como política pública. Ao analisar empiricamente a aplicação do instrumento através de dois empreendimentos, o edifício do Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia (Sinduscon - BA) e o Neo Itagira Life, a autora constatou que, para ser utilizado como mecanismo de política pública no contexto do desenvolvimento sustentável, o IPTU Verde de Salvador precisaria ser reformulado, pois, da forma como está posto, resume-se apenas a uma suposta eficiência da extrafiscalidade tributária, que baseia-se no uso de um tributo para além da arrecadação, tendo a finalidade de uma mudança de comportamento.

Luciano Souza (2017), por sua vez, ao analisar os benefícios sociais, ambientais e econômicos da implementação do IPTU Verde em Salvador, por meio da comparação de dados de projetos sustentáveis elaborados entre os anos 2013 e 2017, concluiu que a contribuição do incentivo para a sustentabilidade da cidade ainda é pequena se comparada a outros municípios, por conta do alto custo para implementação dos critérios, tornando baixo o número de solicitações para a obtenção da certificação do programa.

O alto custo para a implementação dos critérios exigidos para certificação também é avaliado por Gabriella de Carvalho (2020), ao estudar o conceito do IPTU Verde como ferramenta de incentivo fiscal para adoção de ações sustentáveis. A partir da análise das ações implementadas na construção do edifício sede Sinduscon-BA, a autora constatou que, apesar de o programa de certificação ser uma iniciativa que propõe estimular a adoção de mecanismos sustentáveis, os requisitos solicitados no anexo da lei são difíceis de serem alcançados por exigirem um valor de investimento considerável.

Tânia Azevedo & André Portella (2020) e Dantas & Silva (2021), ao analisarem os critérios para a participação e a concessão dos benefícios através do programa IPTU verde Salvador, também apontam que o modelo de tributação utilizado possui um volume considerável de exigências para a sua concessão, e que, para atendê-las, seria necessário empenhar um valor considerável para a adequação das

tecnologias sustentáveis passíveis de pontuação, de modo que a participação de empreendimentos residenciais de pequeno e médio porte mostrou-se diminuta.

Ademais, as questões identificadas no caso de Salvador também são evidenciadas em outros municípios que implementaram ou visam implementar o tributo do IPTU Verde. Em Belém do Pará, ao investigar de forma crítica as definições relacionadas ao IPTU, os desdobramentos do desenvolvimento sustentável e as legislações pertinentes ao incentivo fiscal no município, Morzart Silveira (2022) concluiu que o mesmo não pode ser considerado um imposto sustentável, uma vez que, ao conceder o benefício para proprietários que possuem áreas verdes com mais 2.000m², o tributo beneficia indiretamente os grandes proprietários de terra. Já em Minas Gerais, Ortiz et al. (2022), ao analisarem os objetivos, critérios e benefícios dos IPTUs Verdes nos municípios com mais de 500 mil habitantes no Estado, observaram que as diferenças nos incentivos das cidades ocorrem de acordo com os interesses de cada município.

De um modo geral, o que se observa a partir dos autores citados é que os programas “IPTU verde”, instituídos em alguns municípios brasileiros, apresentam vasta diversidade devido à falta de um instrumento no âmbito nacional que defina os parâmetros de instituição do programa de certificação. Não obstante, apesar das diferentes legislações e contextos urbanos, todos os autores citados destacam que, embora os programas de certificação possuam aspectos que os caracterize como um incentivo fiscal ambiental, eles não se mostram eficazes devido às dificuldades de adequação aos seus requisitos, os quais, de modo geral, exigem uma demanda financeira considerável.

Contudo, identificou-se também que, ao analisar o IPTU Verde, boa parte dos autores citados priorizam a discussão sobre os aspectos técnicos e jurídicos da norma, sem aprofundar um debate sobre a quem se destina esse incentivo. Ou seja, se a gestão municipal consegue aplicá-lo democraticamente, ou se apenas atua de modo a contemplar os poucos empreendimentos que alcançam os critérios estabelecidos em lei, e que se aproveitam desses benefícios, tornando-se detentores de “selos ecológicos”, como aponta Henrique (2009). Nesse contexto, com intuito de ampliar a discussão, o presente estudo busca discutir o acesso ao IPTU Verde da cidade de Salvador de 2021 a 2022, destacando como estudo de caso o interesse dos condôminos do Parque Residencial Vivendas do Imbuí em serem beneficiados, analisando seu processo e o desfecho.

O contato com o tema se inicia por meio de uma pesquisa de iniciação científica sobre as hortas urbanas na cidade de Salvador, iniciado no ano de 2021, fomentada pela bolsa da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia (FAPESB) no âmbito do Grupo de Pesquisa e Extensão Direito à Cidade (GPDAC) da Universidade do Estado da Bahia (UNEB). Assim, no contexto da iniciação científica, foram feitas visitas *in loco* às hortas urbanas da cidade de Salvador, participação nos eventos inerentes ao tema, além do acompanhamento da horta Árvores do Vivendas, localizada no Condomínio Parque Residencial



Vivendas do Imbuí. Nesse contexto, realizamos a coleta de dados mediante entrevistas e observação participante do espaço e dos voluntários que o frequentam. Sendo assim, participamos de encontros do grupo de voluntários que ocorreram nos dias de atividade na horta, estivemos presentes nos encontros com voluntários de outras hortas e reuniões com a administração do condomínio sobre implantação de equipamentos ambientais, como a coleta seletiva.

Nos anos em que estive como bolsista pude participar da análise sobre os requisitos para obtenção do IPTU Verde para o referido condomínio. Devido a sua inelegibilidade para obter o incentivo surgiu o questionamento: quem tem acesso ao IPTU Verde da cidade de Salvador? Foi a partir desse acompanhamento que houve o primeiro contato com as normas sobre o IPTU Verde e a análise de obtenção da certificação para o condomínio.

Para formatar o problema dessa pesquisa nos baseamos nas contribuições teóricas de Henrique Wendel acerca do direito à natureza. Em seu livro *O direito à natureza na cidade* (2009), ele se propõe a compreender o *modus operandi* da apropriação da natureza pela sociedade ocidental, que adequando-a às tecnologias (sistemas de captação de água, de energia solar etc.) tem como objetivo agregar valor de mercado aos empreendimentos. Na segunda parte desta obra, Wendel Henrique trata da natureza da cidade e sua apropriação pelos empreendimentos imobiliários numa estrutura de escrita subdividida em quatro capítulos, a saber: “A natureza na cidade”, “Um bosque para chamar de meu”, “O direito à natureza na cidade” e “A apropriação das ideias de natureza pelos empreendimentos imobiliários”, onde apresenta exemplos de três capitais brasileiras (São Paulo, Florianópolis e Salvador) para demonstrar que os empreendimentos imobiliários se apropriam do aspecto da natureza para adicionar valor aos condomínios e imóveis, tudo construído sobre uma idealização de harmonia na afinidade Homem/Natureza. Este autor, de forma muito coerente, desconstrói o discurso de uma “natureza natural” em comparação à natureza produzida pelos técnicos.

Ademais, Henrique também pontua que “[...] a natureza na cidade torna-se uma mercadoria para poucos consumidores, escolhida em função do aumento do valor de troca dos empreendedores imobiliários” (HENRIQUE, 2009. p. 133). Nesse sentido, a natureza, ao ser tratada como mercadoria, torna-se acessível apenas às elites econômicas, deixando de ser um bem coletivo. Atrelado a isso, entende-se que os dispositivos legais, como o IPTU verde, também passam a ser incorporados pelo mercado imobiliário de modo a supervalorizar determinados empreendimentos, que são basicamente voltados para as classes mais abastadas.

Quanto ao método utilizado na pesquisa, utilizou-se a pesquisa empírica em direito urbano, que é um modo de analisar a forma pela qual os instrumentos jurídicos se comportam no contexto social, ou seja, ao invés de interpretar somente a norma, investiga-se as complexidades de sua produção e os efeitos

da sua aplicação (CUNHA E SILVA, 2013). Sendo assim, não só através da análise e integração de dados quali-quantitativos, mas do estudo de caso da tentativa de certificação do Condomínio Parque Residencial Vivendas do Imbuí, buscou-se compreender os limites da aplicabilidade do IPTU verde na cidade de Salvador. Para tanto, foi feita inicialmente uma análise da legislação que ampara o objeto estudado com intuito de compreender suas diretrizes. Em seguida, realizou-se pesquisas de artigos científicos e jornalísticos que abordassem a temática sobre o IPTU Verde e o direito à natureza, além do levantamento de dados sobre o IPTU Verde da cidade de Salvador junto aos órgãos responsáveis e produções acadêmicas.

O trabalho está estruturado em três seções. Na primeira, apresenta o histórico da tributação ambiental no Brasil, abordando os principais acontecimentos relacionados ao meio ambiente. Em seguida, na segunda seção, discute-se o processo de apropriação da natureza pelo mercado capitalista. Por fim, na terceira seção, é abordado o estudo de caso. As considerações finais discutem as disparidades do acesso ao IPTU Verde da cidade de Salvador e sintetizam as principais contribuições do artigo.

1. HISTÓRICO DA TRIBUTAÇÃO AMBIENTAL NO BRASIL: UM CAMINHO PARA A SUSTENTABILIDADE

Os primeiros sinais de cautela com os recursos naturais surgem no Brasil Colônia, quando se percebe a escassez das espécies de maior lucro para a Coroa. No entanto, os instrumentos voltados à proteção ambiental, como o código florestal, se originam na década de 1930 (BORGES, DE REZENDE E PEREIRA, 2009), mas somente a partir da década de 70 é que surgem de fato os grandes marcos voltados à proteção do meio ambiente.

Em 1972, o Brasil mostra seu comprometimento com a proteção do meio ambiente participando da Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente em Estocolmo, a qual influenciou a criação da Secretaria Especial de Meio Ambiente (SEMA) (BORGES, DE REZENDE E PEREIRA, 2009). No entanto, foi com a promulgação da Constituição de 1988 que tal compromisso é estabelecido, pois afirma-se em seu texto que:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. (BRASIL, 1988)

Com isso, a Constituição de 1988 demarca um instrumento inovador em relação à proteção ao meio ambiente, e juntamente com a Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA), tem como objetivo “[...] a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar, no país, condições ao desenvolvimento



socioeconômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da dignidade da vida humana” (BRASIL, 1981, n.p). Assim o Estado passa a ter o dever de criar e aperfeiçoar instrumentos que garantam o direito sobre o meio ambiente.

Ao longo dos anos aumenta a criação de planos e instrumentos legais em prol do meio ambiente, culminando com a Agenda 2030², que se torna importante por ser um marco global em que os países se comprometem a buscar soluções para a conservação ambiental. Em paralelo, foram apresentados 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), pautados nas principais barreiras enfrentadas pela sociedade mundial, como a fome e a pobreza, atrelados a 169 metas de ação global para serem alcançadas até 2030. Dentre os ODS destaca-se o de número onze, que trata sobre cidades e comunidades sustentáveis, o qual tem como propósito tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

A partir dos ODS, foram criados e aperfeiçoados instrumentos que buscam atingir tais objetivos, dentre eles, os incentivos fiscais que fazem parte da chamada tributação ambiental, tendo como princípio a fiscalidade, a qual tem como finalidade a arrecadação de receita ou a extrafiscalidade que “[...] altera os fins da tributação para extrapolar os limites da relação jurídica-tributária e buscar alterações comportamentais sociais no mundo fático/real.” (DE CARVALHO E DO AMARAL, 2020, p.516).

No Código Tributário Nacional - CTN, o Artigo 3º define tributo como “[...] toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada” (BRASIL, 2012, p 59). Sendo assim, é importante frisar que a prestação pecuniária compulsória é o termo que se refere a um tributo, ou seja, uma obrigação de pagamento que não depende da vontade do contribuinte.

A tributação ambiental é um mecanismo que configura-se no âmbito nacional e estrutura a base para que as esferas políticas, estaduais e municipais possam agregar ações em favor da proteção ambiental. A demanda da implementação da estrutura fiscal focada no meio ambiente tem sua origem em movimentos ambientais, destacando-se a Conferência de Estocolmo de 1972, a Eco 92 e a Rio+20. São ressaltadas, nas discussões sobre a implementação da tributação, as demandas econômicas que ignoram os impactos negativos de curto, médio e longo prazo (DO NASCIMENTO E DE LAZARI, 2021) e é nesse sentido que a lei também prevê punições aos infratores.

Nesse limiar, a implementação do tributo ambiental tem uma base solidificada pela Lei nº 6.938/1981, que determina a Política Nacional do Meio Ambiente e estabelece no artigo 4º “[...] VII - à

² Plano global instituído na assembleia geral das Nações Unidas em 2015, que contém os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - ODS e suas 164 metas.

imposição, ao poluidor e ao predador, da obrigação de recuperar e/ou indenizar os danos causados e ao usuário, da contribuição pela utilização de recursos ambientais com fins econômicos” (BRASIL, 1981).

Entende-se também que a tributação ambiental “[...] é a incorporação do aspecto ambiental em tributos que já existem, como o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços (ICMS – Ecológico)³” (OLIVEIRA, VALIM e BEIJANICY, 2018, p.). Suas funções são classificadas a partir da sua finalidade, como aponta Cavalcante (2012, p. 103):

[...] i) função indutora – induz a comportamentos ambientalmente adequados e/ou premia as condutas mais favoráveis (internalização das externalidades positivas); ii) função restauradora – restaura os danos ambientais já ocorridos; e iii) função redistributiva – redistribui os custos ambientais das atividades causadores de danos (internalização das externalidades negativas).

Nesse sentido, surgem adaptações em instrumentos legais que buscam construir uma narrativa de promoção a consciência ambiental sobre os territórios urbanos. Um desses instrumentos é o IPTU Verde, um incentivo fiscal adotado por algumas cidades brasileiras, que objetiva induzir a formatação de cidades sustentáveis, pautadas na conservação e proteção ambiental. O IPTU Verde, inserido no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), representa uma medida que visa, principalmente, estimular a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente, apoiando-se na extrafiscalidade enquanto função indutora, ou seja, oferecendo vantagens fiscais aos proprietários de imóveis urbanos que adotam práticas ecologicamente responsáveis. Assim, o IPTU Verde reflete a incorporação de preocupações ambientais no tradicional Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

2. A NATUREZA ENQUANTO MERCADORIA

Apropriação da natureza pelo mercado imobiliário é uma prática que se intensificou com o avanço da urbanização. Esse fenômeno se manifesta tanto na privatização de áreas verdes quanto na comercialização de recursos naturais, como a água. O processo é mais acentuado nas cidades, pois geralmente está atrelado ao desenvolvimento urbano, no qual são criadas áreas de lazer, parques e jardins com o intuito de valorizar propriedades privadas. No entanto, contraditoriamente, as metrópoles que buscaram a modernização destruíram grande parte da natureza preexistente.

Aguiar e Bastos (2012) indicam que com a Revolução Industrial, a finalização do século XIII e a consolidação do modo de produção do capitalismo, toda a sociedade passou a ser remodelada tendo como objetivo o processo de extração da mais-valia. Em paralelo a essa engrenagem, as atividades

³ Incentivo arrecadatário com objetivo de distribuir os recursos aos municípios que adotam práticas ambientais.

humanas passaram a ser práticas sociais capitalistas e a natureza não deixou de ser alvo, posteriormente ocorrendo uma ressignificação, como nos indica Henrique (2006):

No século XIX, inicia-se um movimento mais intenso de associação entre a natureza na cidade e a especulação imobiliária, com a construção de jardins e parques pelos agentes imobiliários, com o objetivo de valorização dos loteamentos construídos no entorno. A natureza na cidade passa a ser uma 'isca' ou uma imagem/símbolo. Isto posto num momento de grande valorização da natureza na cidade, quer seja por motivos estéticos (os passeios e a exibição de poder) ou pelas razões higienistas (de saneamento da cidade cada vez mais poluída pelas indústrias). (HENRIQUE, 2006, p.67)

Compreende (HENRIQUE, 2006) que o mercado, em conjunto com os detentores do capital imobiliário, induz e posteriormente capta a demanda urgente de obtenção da natureza pela sociedade. Apoiado nisso, o setor imobiliário vem modificando a natureza tornando-a superficial, de modo a vendê-la sob o marketing de natureza "intocada" e "original" (BECK E CUNHA, 2017).

Lefebvre já havia nos alertado sobre esse processo de apropriação, quando indica "[...] a natureza entra para o valor de troca e para a mercadoria; é comprada e vendida" (LEFEBVRE, 2001, p.116), ou seja, passa a ser uma moeda de troca acessível a poucos. Ainda, Beck e Cunha (2017, p. 78) apontam que "[...] a produção de sentidos sobre o valor da natureza se modificou no imaginário social e sua (re)valorização desponta como elemento determinante de preços e de escolhas por bens e serviços com apelo verde ou sustentável."

Vejamos um exemplo contemporâneo: a implantação de complexos industriais turísticos no litoral da Região Nordeste do Brasil, que teve sua expansão solidificada pelo crescimento do setor, mas que resultaram em impactos ambientais negativos devido aos descuidos às questões urbanas, ambientais e sociais (CAMPOS, DINIZ E REIS, 2018). Neste caso a expansão das atividades do setor imobiliário ligados ao setor turístico propaga modelos de valorização capitalista⁴ de determinados espaços litorâneos, estabelecendo desigualdades na dinâmica socioespacial dos municípios e comprometendo a qualidade de vida e ambiental, tanto da população residente, como dos visitantes (CAMPOS, DINIZ E REIS, 2018).

Assim, tal processo, além de tornar a natureza um símbolo de *status*, desenvolve símbolos ambientais atrelados não só à própria natureza, mas à sustentabilidade e preservação, a fim de garantir uma nova mercadoria de alto lucro. Campos, Diniz e Reis (2018) explicam que:

Os símbolos ambientais utilizados na relação capitalista pelo mercado imobiliário apontam o ambiente natural no processo de expropriação, apropriação e mercantilização, representam ofertas do meio ambiente através do uso dos 'selos ecológicos' e garantem a mercadoria natureza no comércio capitalista dos símbolos

⁴ Tal termo se refere à relação entre o valor e o espaço enquanto mercadoria na produção e circulação do capital.

ambientais e consolidação como fontes ativas no processo de produção. (CAMPOS, DINIZ E REIS, 2018, p.71)

Os selos ecológicos, verdes ou ambientais são certificações de que um produto, empresa ou serviço é sustentável. Estes selos podem ser destinados a diferentes setores do mercado, como o setor de cosméticos e alimentícios, que podem receber o selo do Instituto Biodinâmico que certifica o não uso de agrotóxicos na sua produção (SEBRAE, 2023). Já os selos voltados ao setor de construção de empreendimentos podem-se citar o *Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)*, *Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEM)* e Procel Edifica, os quais visam certificar a adoção de medidas voltadas a sustentabilidade em edificações.

Para além, das questões mencionadas anteriormente sobre a apropriação da natureza pelo mercado imobiliário com intuito de valorização mercadológica, é possível compreender esse processo no mercado financeiro, pois tais selos são intrinsecamente ligados às tecnologias que visam o menor impacto ambiental, como os selos verde de redução de CO₂ das tecnologias automobilísticas (CAMPOS, DINIZ E REIS, 2018).

Diante do contexto apresentado, entendemos que o mercado imobiliário também se apropria dos instrumentos legais voltados ao meio ambiente construídos pelo poder público, dentre eles o IPTU Verde, que apesar de ser um instrumento da esfera municipal e, por isso, tem parâmetros diferentes em cada local, certifica a implementação de ações e/ou equipamentos sustentáveis.

O IPTU Verde da cidade de Salvador foi instituído com base no Estatuto da Cidade, que estabelece, de forma genérica, o direito à cidade sustentável. Para tanto, o poder público se estrutura a partir da criação da Secretaria de Sustentabilidade, Resiliência, Bem-estar e Proteção Animal (SECIS) pela Lei nº 8376/2012, que se tornou um marco sobre o interesse da cidade de Salvador ao assumir uma perspectiva de proteção ambiental amparada pelo município. A partir disso, são traçados planos, programas e ações voltados à sustentabilidade, que passaram a ser desenvolvidos e promovidos com maior frequência. A partir daí, é implantado o IPTU Verde pelo Decreto 25.899/2015, que, com incorporação de novos requisitos, passa a ser regulamentado pelo Decreto nº 36.288/2022.

Pelo fato de o IPTU Verde ter como objetivo a implementação de ações sustentáveis no contexto da apropriação da natureza que existe na cidade, tende a ser visto como uma vantagem, já que, além de conceder desconto no valor do IPTU a ser pago pelos proprietários, mesmo que mediante a incorporação de ações sustentáveis nos empreendimentos, passa a ser utilizado como um símbolo de valorização pelo mercado imobiliário, ou seja, quem é agraciado pelo IPTU verde tem seu imóvel mais valorizado que os demais. É importante ressaltar o que os autores que estudam a questão denominam como *greenwashing*, uma aparência superficial de sustentável e ecologicamente responsável que empresas criam a fim de

atrair consumidores preocupados em adquirir produtos com o menor impacto ambiental possível (SENA ET AL., 2019) ou seja, adotando o mínimo de medidas para obter a certificação, criando a falsa sensação de eficiência e responsabilidade ecológica.

A natureza passa a ser um símbolo de luxo, visto a discussão sobre a crise ambiental, que denuncia não só o uso dos recursos naturais, bem como sua escassez, consequentemente atrelando à natureza o *status* de raridade (BECK E CUNHA, 2017). De acordo com Beck e Cunha (2017, p.77) “[...] quando o usufruto à natureza (tanto material, como simbolicamente) é mediado pelo mercado suprime-se o acesso coletivo[...]”. Henrique (2006) corrobora ao afirmar que “[...] cria-se uma diferenciação espacial da natureza na cidade de acordo com a estratificação social”. Dessa forma, o mercado imobiliário, sob a luz do capitalismo, produz o espaço consoante ao seu objetivo, apropriando-se da natureza e de sua estética e agregando a propriedade privada disponível somente a quem pode comprar a vida do lado de dentro dos muros (Henrique, 2006).

Ainda, na perspectiva da cidade de Salvador, Henrique (2010, p. 323) afirma que “[...]para atender a ‘consciência ecológica’ e demonstrar o respeito à natureza, muitos imóveis lançados, ou em construção em Salvador têm desenvolvido ‘ações de sustentabilidade’, como coleta seletiva de lixo[...]”. Dessa forma, observa-se que o mercado imobiliário incorpora em seus empreendimentos ações sustentáveis, bem como aposta na obtenção de selos verdes para vender seus produtos sob a imagem da responsabilidade ecológica.

Ressaltamos que, em consequência desse fato, o acesso a esses espaços é destinado a pessoas com alto poder aquisitivo. Nesse contexto, pode-se entender que o IPTU Verde da cidade de Salvador, sendo um selo verde obtido mediante a implementação de requisitos sustentáveis, também pode ser incorporado pelo mercado imobiliário como mais um símbolo verde a ser usado como atrativo para atrair clientes que podem pagar pelo *status* do “politicamente correto”, ou mesmo do viver na cidade, mas “em meio a natureza”.

Ademais, a fim de vender seus produtos, o mercado imobiliário da cidade de Salvador não só incorpora a natureza e os selos verdes, mas os utiliza para promover a falsa ideia de sustentabilidade dos imóveis, conforme analisou De Oliveira e De Oliveira (2015):

Para vender imóveis, o marketing imobiliário utiliza artifícios dos mais diversos, em muitos casos, apreendendo a natureza em propagandas que muitas vezes extrapolam o limite do real, na tentativa de iludir os prováveis compradores, com promessas de vida feliz e desvinculada da realidade das grandes cidades, através de suposto convívio com a natureza. (De Oliveira e De Oliveira, 2015, p.2)

Também, o marketing imobiliário promove a ideia de que a qualidade de vida urbana está ligada à proximidade com áreas da cidade em que a natureza é predominante. Isso resulta em aumento do valor



dos imóveis localizados em locais da cidade onde a natureza se sobressai, com objetivo de atrair consumidores que pode e estão dispostos a pagar altos preços para desfrutar do suposto convívio com a natureza (DE OLIVEIRA E DE OLIVEIRA, 2015).

Em sequência, a apropriação da natureza na cidade de Salvador pela incorporação de áreas verdes, sobretudo nos espaços considerados “bairros nobres”, onde o mercado imobiliário implanta loteamentos e condomínios que são associados a ideia de natureza primitiva que, por conseguinte, se atrela ao ideário de boa qualidade de vida em meio ao caos urbano, trazendo maior valorização dos preços desses imóveis (HENRIQUE, 2009, p.153). Henrique, ainda afirma que:

“Na supervalorização da natureza e de determinados setores e bairros da cidade, instaura-se, em alguns casos, um processo de requalificação e gentrificação do espaço urbano, onde todos os prazeres nos nichos específicos do mercado imobiliário se dão na órbita da acumulação, dentro de uma racionalidade capitalista.” (Henrique, 2009, p.155)

Sendo assim, no contexto da cidade de Salvador, pode se dizer que, para além do processo de apropriação da natureza, há também a incorporação dos símbolos verdes por empreendimentos de alto valor econômico que, em parte, se localizam nas áreas e “bairros nobres” da cidade (figura 01), como Barra, Graça e Caminho das Árvores. Esses empreendimentos obtêm um conjunto de características que, para além da sua localidade, “justificam” seu alto valor econômico, pois agregam áreas de lazer como piscina, praças e academias. Une-se a isso o IPTU Verde, que tem seu símbolo estampado no site de alguns dos empreendimentos, mas quando se buscam as informações dessa suposta sustentabilidade, não são encontradas parte dos requisitos mínimos que deve ser cumprido para obtenção do IPTU verde.

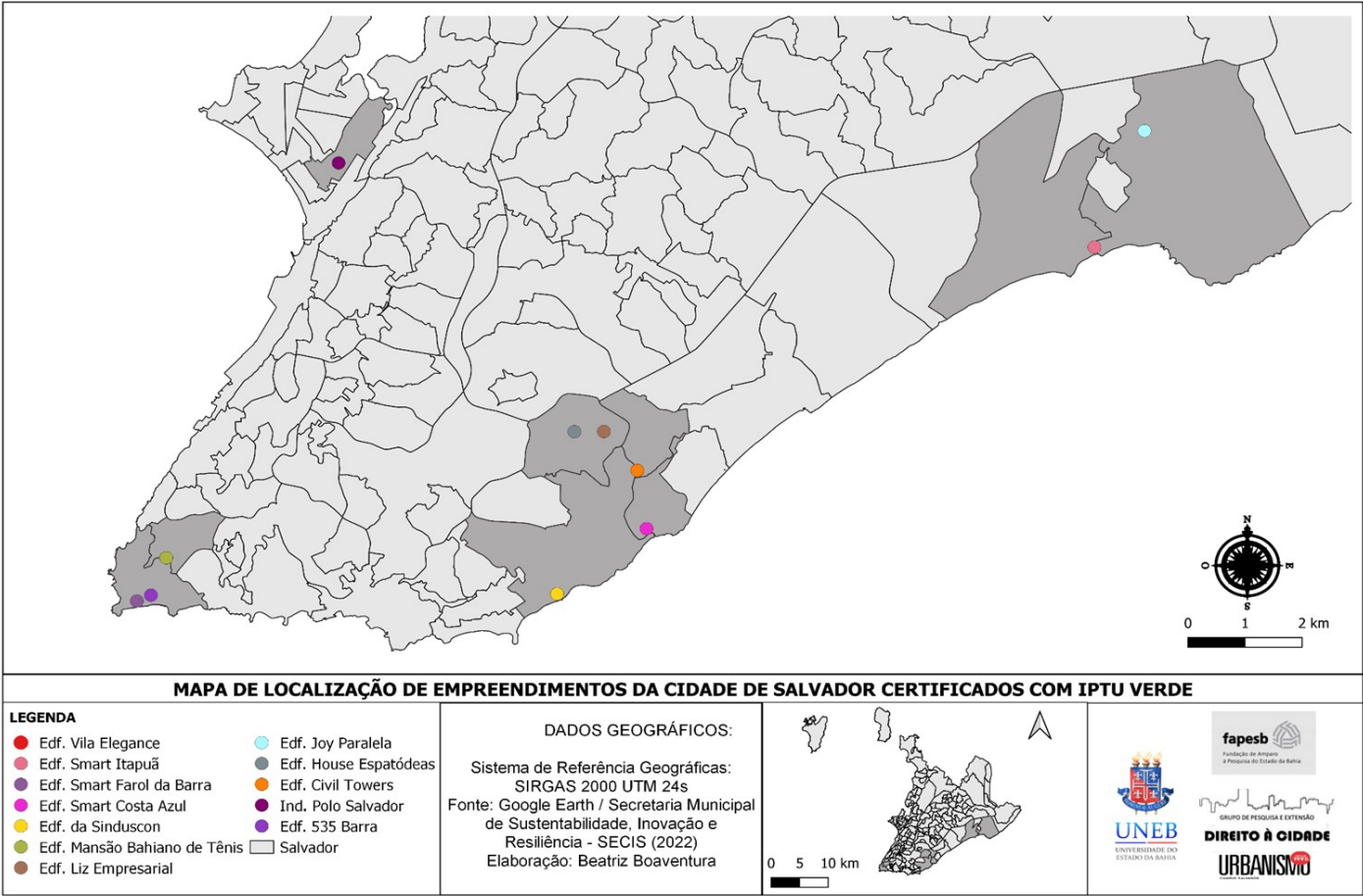
Nesse sentido, pode-se entender que tais empreendimentos incorporam a certificação do IPTU Verde visando atrair aqueles que desejam o luxo da natureza rara e obtêm capacidade financeira de custear um imóvel de alto valor econômico. Ainda, Henrique (2009, p.160) afirma que:

“Os agentes do mercado imobiliário nacional e internacional têm agido hegemonicamente na produção do espaço e da natureza, carregando consigo o mundo urbano capitalista, o qual é concretizado e representado na casa, altamente valorizada pela proximidade com a natureza.” (HENRIQUE, 2009, p.160)

Também pode-se entender que tais empreendimentos, produtos do mercado imobiliário de luxo, modificam o espaço, por se destinarem a quem tem poder aquisitivo e assim, consequentemente, alteram a dinâmica do seu entorno devido não só a ocupação, mas a imposição de um novo modo de vida. Como exemplo, Henrique (2009) aponta que a construção de um condomínio murado, no Litoral norte da Bahia, passou a dificultar o acesso da comunidade local, alterando o modo de vida daquela população, que antes sobrevivia da pesca e passou a prestar serviços para o condomínio, ressaltando que aqueles que não conseguiram alcançar os serviços para o condomínio, por falta de renda perderam suas casas.

Sendo assim, podemos considerar que o direito à natureza, apesar dos diversos instrumentos tanto no âmbito nacional, como municipal, apontarem ser um direito de todos, tem se restringido a uma pequena e seleta parcela da sociedade. Essa é mais uma vertente que acentua a desigualdade urbana e ainda há poucos cientistas e movimentos sociais imbuídos dessa análise. Com isso, tornamo-nos reféns do mercado imobiliário que, com a valorização de alguns espaços, cria morfologias urbanas autorizadas pelas prefeituras, como os condomínios fechados, enquanto outras áreas da cidade, que não agregam tais símbolos, ficam de fora dos investimentos públicos e privados (HENRIQUE, 2009, p.161).

Figura 01: Mapa de localização de empreendimentos da cidade de Salvador com certificação do IPTU Verde



3. ESTUDO DE CASO: A PROPOSTA DE IMPLEMENTAÇÃO DO IPTU VERDE NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VIVENDAS DO IMBUÍ (2021)

Observa-se em algumas cidades do Brasil diferentes instrumentos definidos como IPTU Verde, sendo que alguns deles tratam sobre a preservação de vegetação nos imóveis, reciclagem e sistemas de captação de água e/ou luz solar. Apesar disso, não existe uma lei ou agenda nacional que defina rigorosamente os parâmetros para instituir o IPTU Verde nos municípios. Cada município possui a



responsabilidade de lançar, fiscalizar, arrecadar e cobrar os tributos de sua competência, o que resulta em variações na aplicabilidade desse instrumento.

De acordo com Leal, Oliveira e Azevedo (2022), os programas de incentivos dos municípios baianos podem ser analisados de modo agrupado devido a algumas de suas semelhanças. Nesse sentido, os autores apontam como agrupamentos o uso de energias renováveis, o uso consciente dos recursos hídricos e o plantio e manutenção das arborizações nativas. Tal divisão expressa que, apesar das práticas sustentáveis exigidas serem diferentes, elas buscam o mesmo resultado, a sustentabilidade. A porcentagem de desconto disponibilizadas a partir dos requisitos influenciam no comportamento social, visto que o somatório dos requisitos pode oferecer um desconto no seu imposto (LEAL, OLIVEIRA E AZEVEDO, 2022)

Vejamos agora o que determina o Imposto Predial Territorial Urbano Verde da cidade de Salvador–BA, lançado pela Lei n.º 8.474/2013 e regulamentado pelo Decreto n.º 25.899/2015, Decreto 29.100/2017, Decreto n.º 36.288/2022 e por fim pelo Decreto 38.884/2024. O IPTU Verde, amparado pelo Estatuto da Cidade “foi reconhecido como uma das cem soluções inovadoras no combate às mudanças climáticas na revista 100 Cities lançada na Conferência das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas (COP) 21 em Paris” (JORNAL CORREIO, 2019).

Segundo Azevedo (2017,p.168) o Programa de certificação sustentável (IPTU Verde) tem sua origem

“Em outubro do ano de 2013 por intermédio da Lei nº 8.474/2013, Artigo 5º39, o então Prefeito de Salvador instituiu a previsibilidade do benefício fiscal na forma de desconto para os proprietários de imóveis que adotassem práticas de sustentabilidade. Em 2014, a Lei nº 8.723/2014, acrescentou uma segunda categoria ao “IPTU Verde” de Salvador, que abrangeu Áreas de Proteção Ambiental (APA), de acordo com o Artigo 5º40 da citada legislação. A regulamentação destas duas possibilidades de benefício fiscal somente ocorreu em 2015, mediante o Decreto nº 25.899 de 24 de março de 2015. Este documento estabeleceu as condições do Programa de Certificação Sustentável “IPTU VERDE” para os participantes deste programa obterem benefícios em edificações no Município de Salvador e incorporou as APAs como a segunda categoria do benefício fiscal.”

Após, surgem nos anos seguintes o Decreto 34.248/2021, que cria o grupo de trabalho para revisar o programa, em sequência é lançado o Decreto 36.288/2022, acompanhado pelo manual de aplicação, onde é possível perceber um programa de incentivo mais elaborado e específico se comparado às versões anteriores do programa. Observa-se que, de todos os decretos que alteraram o IPTU Verde, as mais significativas são encontradas no Decreto do ano de 2022 (quadro 01), o qual aponta como alguns dos seus objetivos a implementação de atividades destinadas à mudança climática, redução do uso dos

recursos naturais e o incentivo no aumento dos números de áreas verdes, o que demonstra a intenção de integrar outras atividades e planos voltados à sustentabilidade da cidade de Salvador com o IPTU Verde.

Quadro 01 - Legislações do Programa de Certificação Sustentável - IPTU Verde da cidade de Salvador

Legislação	Regulamentação	Alteração
Lei nº 8.474/2013	Altera os dispositivos da lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006, relativos ao pagamento, à isenção do imposto sobre A Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, concede incentivos fiscais, e dá outras providências.	Institui a concessão de 10% de desconto sobre o IPTU a imóveis que adotem medidas que estimulem a proteção, preservação e recuperação do meio-ambiente.
Lei nº 8.723/2014	Altera, acrescenta e revoga dispositivos da lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006, relativos à redução de alíquota e de valor do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), concede remissão e incentivos fiscais e dá outras providências.	Passa a abranger Área de Proteção ambiental (APA).
Decreto nº 25.899/2015	Regulamenta o art. 5º da Lei nº 8.474, de 02 de Outubro de 2013, e institui o Programa de Certificação Sustentável "IPTU Verde" em edificações no município de Salvador, que estabelece benefícios fiscais aos participantes do programa, assim como o art. 5º da Lei nº 8.723, de 22 de dezembro de 2014, e dá outras providências.	Estabelece as diretrizes e parâmetros para a obtenção da certificação.
Decreto nº 29.100/2017	Regulamenta o art. 5º da Lei nº 8.474, de 02 de outubro de 2013, e institui o Programa de Certificação Sustentável "IPTU VERDE" em edificações no Município de Salvador, que estabelece benefícios fiscais aos participantes do programa, assim como o art. 5º da Lei 8.723 de 22 de dezembro de 2014 e dá outras providências.	Contempla empreendimentos industriais, especifica as regras em relação às possíveis edificações em um lote.
Decreto nº 34.248/2021	Cria Grupo de Trabalho para revisão do Programa De Certificação Sustentável IPTU Verde, regulamentado e instituído pelo Decreto nº 29.100, de 06 de novembro de 2017.	-

Decreto nº 36.288/2022	Regulamenta o art. 5º da Lei nº 8.474, de 02 de outubro de 2013, e institui o Programa de Certificação Sustentável IPTU VERDE em edificações no Município de Salvador, que estabelece benefícios fiscais aos participantes do programa, assim como os arts. 5º e 5º-A da Lei nº 8.723 de 22 de dezembro de 2014, e dá outras providências.	Considera os programas voltados à adaptação à mudança do clima, edificações no modelo de Retrofit verde ⁵ , delineia os objetivos do programa, aponta o tempo de validade de 5 anos e acrescenta quatro categorias de requisitos: qualidade urbana, verde urbano, contribuições para Adaptação Baseada em Ecossistemas (ABE), gestão de resíduos.
Decreto 38.884/2024	Altera dispositivos do Decreto nº 36.288, de 17 de novembro de 2022, que regulamenta o art. 5º da Lei nº 8.474, de 02 de outubro de 2013, e institui o Programa de Certificação Sustentável IPTU VERDE em edificações no Município de Salvador, na forma que indica.	Altera o órgão responsável pela emissão da certificação do programa do IPTU Verde para Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDUR.

Elaboração autoral

Fonte: Salvador, 2013; Salvador, 2014; Salvador, 2015; Salvador, 2017; Salvador, 2021; Salvador 2022; Salvador, 2024

Observamos no quadro 01 as transformações, ao longo dos anos, na legislação do IPTU Verde da cidade de Salvador. No Decreto 25.899/2015, que institui o programa do IPTU Verde para empreendimentos comerciais, residenciais, mistos e institucionais. Os requisitos se dividiam entre as categorias de gestão sustentável das águas; eficiência e alternativas energéticas; projeto sustentável; emissões de gases do efeito estufa e bonificações⁶. No entanto, na legislação lançada em 2017, apesar das categorias se manterem, é adicionada a possibilidade de aplicação do IPTU Verde em empreendimentos industriais.

Temos como exemplo dos requisitos o isolamento térmico da tubulação de água quente, sistema de reuso de 90% das águas cinzas⁷ e implantação de telhado verde em no mínimo 25% do teto do último pavimento da edificação, que permanecem na legislação de 2017 sem sofrer nenhuma alteração.

⁵ Reforma de edifícios já construídos priorizando os parâmetros de sustentabilidade.

⁶ Categoria que pontua selos verdes e estipula bônus em situações especiais, como o uso da prática de Retrofit verde em reformas de construções existentes.

⁷ Águas provenientes de processos domésticos, a exemplo de chuveiros, pias e máquinas de lavar roupas.

Também, na legislação de 2015, aponta-se a redução do valor venal⁸ para terrenos não edificados, ou seja, terrenos inseridos em Área de Proteção Ambiental (APA) teriam seu valor reduzido em até 80% quando feito a computação para aplicação do IPTU Verde. Já na legislação de 2017, são feitas as seguintes modificações e adições: a redução passa a considerar partes não edificáveis do terreno, o processo e análise da área passa a ser feito pela Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ) e Secretaria de Desenvolvimento e Urbanismo (SEDUR), e incluem terrenos com cobertura de Mata atlântica em estágios de regeneração que estejam localizados em área determinados como Sistema de Área de Valor Ambiental e Cultural (SAVAM) de acordo com a Lei do Ordenamento do uso e da Ocupação do Solo (LOUOS)⁹.

Por fim, observa-se que as mudanças na legislação do IPTU Verde do ano de 2015 para o ano de 2017 não foram significativas, além de não trazerem mudanças nos requisitos de forma a facilitar a aplicação pelos empreendimentos. Sendo assim, tais modificações se limitam a estender a certificação à empreendimentos industriais, definir o processo de solicitação do IPTU Verde junto aos órgãos da SECIS e SEDUR e por fim, pontuar as alterações de terrenos integrados nas Áreas de Proteção Ambiental (APP).

A obtenção do IPTU Verde ocorre através da pontuação mínima adquirida pelo cumprimento de uma série de exigências, com sua aplicação podendo ser feita em empreendimentos de uso residencial, comercial, misto, institucional e industrial. Conforme o Decreto 36.288/2022, onde é possível observar mudanças significativas no programa, a certificação pode ser [...] aplicável aos novos empreendimentos a serem edificados, às ampliações, reformas e às construções existentes na modalidade de Retrofit Verde¹⁰ (SALVADOR, 2022, p.5). Além de apresentar sem alterações, a regulamentação do artigo 5º da Lei nº 8.723/2014, que prevê a redução de 80% no valor venal de terrenos não edificáveis localizados em Áreas de Proteção Ambiental (APA), desde que não tenham como objetivo a exploração econômica.

Os parâmetros atualizados do programa apontam oito categorias de requisitos, sendo eles: gestão sustentável das águas, eficiência e alternativas energéticas, projeto sustentável, qualidade urbana, verde urbano, contribuições para Adaptação Baseada em Ecossistemas (ABE), gestão de resíduos e bonificações. Dentre essas categorias somam-se 82 requisitos, a exemplo de uso de equipamentos economizadores de água, sistemas de reuso de água, sistema de aquecimento solar, fontes alternativas de energia, iluminação

⁸ Estimativa do valor de mercado de um imóvel definido pelo poder público.

⁹ É um instrumento de planejamento territorial que delimita os parâmetros para a ocupação do solo e o zoneamento de uma cidade.

¹⁰ O Retrofit verde é uma reforma com integração dos conceitos de sustentabilidade em edifícios já construídos, focando na eficiência, economia e o bem-estar dos usuários. Também é feito o reaproveitamento da estrutura da edificação o que possibilita mudanças de pequeno e grande porte. Dentre as principais mudanças está a busca da eficiência energética, para isso o sistema elétrico e de climatização é avaliado a fim de propor melhoria (GIL, 2020).

natural e ventilação das áreas comuns, implantação de fachada ativa¹¹, telhados verdes, jardineiras em apartamentos, área para compostagem, entre outros. Ademais, a certificação é dividida de acordo a pontuação, assim temos bronze (50 pontos), prata (70 pontos) e ouro (100 pontos).

Dessa forma, a última versão do IPTU Verde, se comparada a do ano de 2017, é apresentada como um instrumento mais completo e específico, que incorpora em seus requisitos, ações como: a implantação de área verde em áreas comuns e instalação hortas urbanas, os planos voltados à sustentabilidade lançados pela cidade de Salvador. Sob essa ótica, acredita-se que a implantação do programa pode ser feita de forma mais eficiente e eficaz. No entanto, não há nenhuma garantia que moradores de baixa renda consigam financiar as tecnologias necessárias para as implantações, inclusive não há e nunca houve desde sua implantação nenhuma linha de financiamento que lhes tenha como público-alvo para tal fim, e não é baixo o custo para adequação de uma residência para captação de energia solar, ou água da chuva.

O Condomínio Residencial Parque Vivendas do Imbuí Localizado no Imbuí (Figura 04), bairro da cidade de Salvador que surgiu em 1978 planejado por construtoras, e teve, como os primeiros moradores, os trabalhadores do Pólo petroquímico de Camaçari, ou seja, foi destinado à classe média que começava a se instalar num bairro emergente. O empreendimento foi entregue no ano de 1981, com uma área de 71.662,56 m², com oito edifícios que contabilizam 384 apartamentos (SANTOS ET AL.,2010). Conforme o relatório das pesquisas da FiPE Zap (2024), com base nas informações dos anúncios em plataformas de venda de imóveis, atualmente o metro do quadrado do bairro do Imbuí custa R\$ 7.178,00.

O primeiro contato com o Condomínio surge a partir da pesquisa “Hortas urbanas na cidade de Salvador: experiências e desafios contemporâneos”, a qual tinha dentre suas finalidades acompanhar as atividades que o grupo ambiental desenvolvia tanto na horta como no condomínio. Com as visitas a horta urbana pôde-se conhecer melhor a área do condomínio, foi possível observar as características marcantes desse espaço. Primeiro, a sua extensa área verde com aproximadamente 4.000m² com diversas árvores, muitas delas frutíferas, pequenos jardins em frente a alguns prédios, parquinho infantil e quadras esportivas. A horta urbana (figura 02), de aproximadamente 1600 m², e o grupo ambiental Árvores do Vivendas instituídos em 2014 por alguns moradores do condomínio, os quais passaram a plantar e cultivar espécies ornamentais e hortaliças, essa última sendo a maioria do cultivo entregue a instituições carentes. Além disso, o grupo passou a plantar árvores na área verde do condomínio, além de promover ações voltadas à educação ambiental no espaço ecológico. Também, uma área remanescente de mata atlântica estimada em quase 9.000,00 m com uma pequena trilha utilizada pelos moradores. Ademais, no ano de

¹¹ Ocupação da fachada que se encontra no alinhamento de passeios públicos, destinadas a usos não residenciais, com acesso livre ao público e aberturas voltadas para a via pública.

2022 foi feita instalação das placas de energia solar e a coleta seletiva (figura 03), por meio, primeiramente da criação da comissão da coleta seletiva composta por moradores, síndicos e integrantes do grupo ambiental do condomínio que se mobilizaram para implantar a coleta seletiva do condomínio.

Figura 02: Horta Urbana Árvores do Vivendas



Fonte: Autoral, 2022

Ao longo da pesquisa sobre os planos, agendas e instrumentos da cidade de Salvador voltados tanto ao meio ambiente, como à sustentabilidade, identificou-se o Programa de Certificação Sustentável - IPTU Verde, que até então acreditei que com as características ambientais do condomínio seria facilmente obtido. Assim, foi apresentado o IPTU Verde tanto para a

Figura 03: Coleta Seletiva



Fonte: Autoral, 2023.

administração do condomínio como para o grupo ambiental e os voluntários, os quais se mostraram interessados na obtenção da certificação. Com isso, foi realizado o estudo e análise de informações sobre o programa de certificação, sobretudo o processo de sua obtenção com objetivo de passar os dados aos voluntários. A partir disso, acompanhei as análises dos requisitos juntamente com dois voluntários, moradores antigos do condomínio, entre eles uma Arquiteta e Urbanista, para saber quais requisitos o condomínio cumpria, tais análises foram realizadas a partir de caminhadas pelo condomínio, além de reunião para checagem das ações ambientais, feita a partir da própria lista dos requisitos do programa. Em primeiro momento o encontro aconteceu com uma voluntária que também é arquiteta, e que tinha conhecimento técnico e estava ciente dos recursos existentes no condomínio. Depois outro voluntário também fez a checagem da lista, ou seja, além de mim, outras duas pessoas averiguaram os pré-requisitos.

Figura 04: Mapa de Localização do Condomínio Residencial Parque Vivendas do Imbuí.



No quadro 02, que apresentamos a seguir, é possível observar um pequeno recorte da listagem dos requisitos do programa de certificação, verificam-se os principais aspectos do IPTU Verde em que as características ambientais do condomínio, citadas anteriormente, conseguiram obter a pontuação. O IPTU Verde instituído no ano de 2017 tem 70 requisitos. No entanto, somente três o condomínio consegue contemplar com as características ambientais existentes no período de verificação.

Quadro 02 - Requisitos do IPTU Verde da cidade de Salvador (2017/ 2022)

	REQUISITOS DO IPTU VERDE	PONTO MÁXIMO
17	Fontes alternativas de energia: uso de painéis solares fotovoltaicos, que atendam a no mínimo 15% da iluminação das áreas comuns, exceto áreas externas e estacionamentos. No caso de edificações constituídas de uma única unidade imobiliária, a economia deve ser de no mínimo 10% do consumo anual total.	-
40	Ampliação de áreas permeáveis além do exigido por lei: Acréscimo de 10% sobre a área permeável mínima exigida para o terreno.	4
42	Iluminação natural e ventilação em 50% das áreas comuns (circulação social e de serviço) dos pavimentos tipos com extensão de até 20m.	5
45	Existência de abertura voltada para o exterior ou prisma ou poços de ventilação do edifício em 50% dos banheiros da edificação (exceto lavabos).	2
49	Plantio de espécies vegetais nativas: Uso de espécies vegetais nativas para sombreamento do passeio com espaçamento mínimo de 6m ou definido em função da copa, observando ainda as demais disposições do Plano Diretor de Arborização Urbano.	4
55	Espaço ventilado e de fácil acesso com revestimento em material lavável e ponto de água.	2
60	Parcerias com cooperativas cadastradas no Município.	2
	TOTAL	19

Fonte: Salvador, 2017 (alterado)

Para além das características ambientais marcantes do condomínio é possível verificar os requisitos de número 40 e 42 no quadro 2, que tratam da infraestrutura dos empreendimentos, e são requisitos que o condomínio atende. Compreende-se que algumas dessas ações ditas sustentáveis, apesar

de não estarem alinhadas às características ambientais mencionadas do condomínio, a exemplo do espaço ecológico, ainda assim são cumpridas. Verificamos também que o condomínio com suas características conseguiria as pontuações máximas de cada requisito cumprido.

Atualmente o condomínio conta também com placas de energia solar, utilizadas para abastecer parte da sua demanda por energia, mas ainda não alcança a porcentagem solicitada pelo requisito 17 (quadro 02). Há também a edificação em que ocorre a coleta de lixo, que funciona através de uma parceria com a Cooperativa de Reciclagem e Serviços do Estado da Bahia (COOPERES), que coleta os resíduos recicláveis do condomínio. No entanto, mesmo que essas ações já tivessem sido incorporadas no período da tentativa de obtenção da certificação, o condomínio ainda assim não alcançaria a pontuação mínima para obter a certificação.

Os requisitos exigidos no programa do IPTU Verde de 2017 não contemplaram a horta urbana e as áreas remanescentes de mata atlântica existentes no condomínio, o que demonstrava no período a falta de integração entre os outros planos e iniciativas adotados pela cidade, como: o programa de implantação de horta urbanas lançado pelos SECIS no ano de 2016. No entanto, o requisito relacionado às hortas urbanas é incluído no decreto 36.288, lançado em novembro de 2022.

Sendo assim, após a análise, observamos que apesar de o condomínio possuir área remanescente de mata atlântica, espaço ecológico com horta urbana e uma extensa área verde, não conseguia alcançar sequer a pontuação mínima necessária para ser contemplado com a certificação, pois não conseguia atender na época a maioria das exigências técnicas do programa, sendo algumas delas: sistemas de reuso de 90% das águas cinzas, existência de isolamento térmico da tubulação de água quente, elevadores com regeneração de energia elétrica, aquecimento de água por bomba de calor, entre outros.

Diante desse panorama, retornamos à questão lançada na introdução: por que um condomínio com tais características ambientais não consegue alcançar o IPTU Verde? Diante desta questão-problema buscamos investigar quais eram os empreendimentos, na cidade de Salvador, que obtiveram essas certificações e, a partir dos dados cedidos pela SECIS (quadro 03), observamos que a maioria desses empreendimentos tinham sido construídos posteriormente ao Condomínio Residencial Parque Vivendas do Imbuí. Notamos ainda que tais empreendimentos, além de serem de “alto padrão¹²”, não obtinham nenhuma das características ambientais marcantes do condomínio que foi nosso estudo de caso, pois tinham sido planejados já considerando as premissas, ou seja, o projeto arquitetônico e urbanístico desses condomínios já nascia com o “selo verde” antes mesmo de serem. São estes:

¹²Termo usado para referir algo de qualidade superior em relação a outro com mesma finalidade, no entanto, os critérios e características que podem classificar determinado produto ou lugar como superior podem sofrer alteração conforme a perspectiva de cada indivíduo.

Quadro 03 - Empreendimentos com Certificação do IPTU Verde (2022)

Empreendimentos	Categoria do IPTU Verde	BAIRRO	Valor do m ²
Sinduscon	Ouro	Pituba	R\$ 6.889,00
Caramelo ¹³	Ouro	Ondina	R\$ 8.978,00
Casa das Árvores	Ouro	Patamares	R\$ 8.152,00
Mansão Bahiano de Tênis	Ouro	Graça	R\$ 7.114,00
Civil Towers	Prata	STIEP	R\$ 5.555,00
535 Barra	Ouro	Barra	R\$ 10.202,00
Smart Farol da Barra	Prata		
Smart Costa Azul	Prata	Costa Azul	R\$ 5.353,00
Smart Itapuã	Bronze	Itapuã	R\$ 4.765,00
Joy Paralela	Bronze		
Villa Elegance	Prata	Caminho das Árvores	R\$ 9.339,00
Liz Empresarial	Bronze		
House Espatódeas	Bronze		
Camisas Polo	Empreendimento sustentável	Uruguai	R\$ 2.444,00

Elaborado pela autora

Fontes: Secretaria Municipal de Sustentabilidade e Resiliência (SECIS), 2022; FipeZAP, 2024; Agente imobiliário, s.d.

Vejamos mais sobre o Programa de Certificação IPTU Verde. De acordo com Dantas e Silva (2021, p. 132):

“[...]os critérios discriminatórios de caráter objetivo adotados pela norma e seu sistema de pontuação, não passam pelo crivo da proporcionalidade¹⁴ nem da razoabilidade¹⁵. Existem ações igualmente eficazes para promover a sustentabilidade nos empreendimentos e que se mostram mais acessíveis aos contribuintes, mas que não foram contempladas pela norma ou a elas lhes foi atribuída pontuação inferior, a exemplo das ações voltadas à promoção de impacto social positivo nos entornos das edificações.”

Em acordo, Azevedo (2017, p. 230) afirma que o programa IPTU Verde “[...] dá margem a demonstrar que este poderá ser de acesso restrito aos empreendimentos imobiliários de classe alta,

¹³ Escritório de arquitetura Caramelo. Atualmente a sede encontra-se em outro local, no entanto, os dados fornecidos pela SECIS consta o nome do escritório.

¹⁴ Termo jurídico que pode ser entendido como garantia de que as medidas adotadas pelo Estado sejam adequadas e proporcionais aos objetivos pretendidos.

¹⁵ Princípio que busca garantir a justiça equitativa entre a relação do Estado e a sociedade, ou seja, é um instrumento que exige tomadas de decisões justas e proporcionais.

alguns tipos de edificações comerciais e determinadas categorias institucionais, como, por exemplo, associações e sindicatos empresariais”. Assim, compreende-se que a legislação do IPTU Verde dá margem para que o mercado imobiliário se aproprie da certificação para valorizar seus imóveis de “alto padrão” (figura 05), ignorando o que deveria ser o principal objetivo do incentivo fiscal, a sustentabilidade.

Nesse contexto, a análise dos critérios e práticas de concessão do IPTU Verde demonstra uma desigualdade estrutural no acesso a esse incentivo. Embora o programa tenha como objetivo o incentivo a ações sustentáveis, na prática, ele não está acessível de forma igualitária a todos os empreendimentos que poderiam ser elegíveis, visto que tem características positivas. Essa diferenciação indica que os parâmetros aplicados não consideram adequadamente o impacto ambiental positivo já existente em muitos espaços, como vimos no Condomínio Residencial Parque Vivendas do Imbuí, priorizando empreendimentos que cumprem exigências mais técnicas e onerosas, ao invés da efetiva contribuição ecológica e sustentável

Figura 05: Divulgação do empreendimento Joy paralela (Ebook)



Fonte: Joy Paralela. Disponível em: <https://joyparalela.com.br/#e-book>. Acesso em: novembro de 2024

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho analisou o Programa de IPTU Verde da cidade de Salvador, considerando o caso do Condomínio Residencial Parque Vivendas do Imbuí, demonstrando as disparidades de acesso impostos pelo próprio programa, o qual tem como base a função indutora, ou seja, pretende promover comportamentos ambientalmente positivos. No entanto, ao longo do estudo, observou-se que, mesmo um empreendimento que tem fortes características sustentáveis, não conseguiu alcançar a certificação, o que indica que os critérios não consideram os impactos ambientais positivos já existentes nos espaços.

O uso da metodologia empírica em direito, o qual investiga a maneira como os instrumentos jurídicos se manifestam no cenário social, aplicada à análise do IPTU Verde da cidade de Salvador, demonstrou-se eficaz tanto na compreensão dos efeitos da legislação desse incentivo fiscal, como na avaliação da tentativa de sua aplicação no Condomínio Residencial Parque Vivendas do Imbuí. A partir disso, foi possível sinalizar a desigualdade de acesso ao programa inserido na legislação municipal.

Levando em consideração que a natureza se torna um símbolo de luxo e *status* social, devido às discussões sobre a escassez dos recursos naturais, logo é absorvida pelo capital imobiliário, transformando-se em um produto utilizado para a valorização dos imóveis destinados à classe alta. Assim,

é criada uma diferenciação espacial na cidade, que também gera a estratificação social, ao restringir o acesso apenas àqueles que possuem capacidade financeira para arcar com os altos valores dos imóveis.

Além disso, como já mencionado, o processo de apropriação não incorpora somente a natureza, mas os símbolos, instrumentos e dispositivos atrelados a ela, os quais, por vezes, se apresentam com objetivos voltados à preservação, conservação da natureza e busca pela sustentabilidade a fim de suprir falsamente os desejos da classe mais abastada da sociedade de estar contribuindo com o meio ambiente.

Assim, este trabalho demonstrou as disparidades de acesso impostas pelas regras, mesmo tendo o IPTU verde a função indutora baseada na extrafiscalidade, com pretensão de promover comportamentos ambientalmente positivos. No entanto, ao longo do estudo, observou-se que, mesmo um empreendimento com fortes características sustentáveis, não consegue alcançar a certificação, o que indica que os critérios não consideram outros impactos ambientais positivos já existentes nos espaços que não estão no conjunto das regras, nem mesmo levam em conta que haja bons níveis de sustentabilidade em condomínios/ residências que foram projetados e construídos antes das regras atuais.

Nesse contexto, compreende-se que o programa dificulta o acesso justo à certificação, deixando de lado o critério da razoabilidade e proporcionalidade. Percebe-se, também, que para se alcançar o selo IPTU Verde, o empreendimento precisa ser projetado para tal fim, ou seja, deve ser erguido com os requisitos do programa de certificação. Ademais, fica perceptível que a certificação somente é acessível a quem tem condições financeiras de arcar com alto custo desses empreendimentos.

REFERÊNCIAS

AGUIAR, João Valente; BASTOS, Nádia. Uma reflexão teórica sobre as relações entre natureza e capitalismo. *Revista Katálysis*, v. 15, p. 84-94, 2012. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/katalysis/article/view/S1414-49802012000100010>

AGENTE IMOBILIÁRIO. Preço do metro quadrado médio em Salvador - BA. Novembro de 2024. Disponível em: <https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/ba/salvador/>. Acesso em: 21 de Nov. de 2024

AZEVEDO, Tânia Cristina et al. Tributação municipal como incentivo ao desenvolvimento sustentável nas cidades: o caso do "IPTU VERDE" de Salvador. 2017. 298 f. Tese (Doutorado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social). Universidade Católica de Salvador, Salvador, 2017.

AZEVEDO, Tânia Cristina; PORTELLA, André Alves. Programa de certificação sustentável do município de Salvador: análise dos critérios e benefícios do "IPTU verde" em sua perspectiva ecológica / Sustainable certification program of the city of Salvador: analysis of the green IPTU criteria and benefits on its ecological perspective. *Revista de Direito da Cidade*, [S. l.], v. 12, n. 3, p. 1611-1640, 2020. DOI: 10.12957/rdc.2020.46762. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/46762>. Acesso em: 14 de Dez. de 2024.



BORGES, Luís Antônio Coimbra; DE REZENDE, José Luiz Pereira; PEREIRA, José Aldo Alves. Evolução da legislação ambiental no Brasil. *Revista em Agronegócio e Meio Ambiente*, v. 2, n. 3, p. 447-466, 2009.

BECK, C. G. ; CUNHA, L. H. H. . Luxos 'verdes' e muros invisíveis: a iconização da natureza no mercado imobiliário em João Pessoa (PB). *Raízes: Revista de Ciências Sociais e Econômicas*, [S. l.], v. 37, n. 2, p. 74–87, 2017. DOI: 10.37370/raízes.2017.v 37.67. Disponível em: <https://raizes.revistas.ufcg.edu.br/index.php/raizes/article/view/67>. Acesso em: 14 de set. de 2024.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

BRASIL..Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. *Diário Oficial da União: Seção 1*, Brasília, DF, p.16509, 1981. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm

Brasil. Código Tributário Nacional. Brasília, 2012.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS. Nota técnica nº 11/2023. 09 de Outubro de 2023. Disponível em: https://cnm.org.br/storage/biblioteca/2023/Notas_tecnicas/202310_NT112023_MAMB_ICMS_Ecologico.pdf?t=1696860240#:~:text=O%20ICMS%20Verde%2C%20conforme%20Decreto,n%C2%BA%207.638%2C%20de%202012%E2%80%9D . Acesso em: 03 de Ago de 2024

CAVALCANTE, Denise Lucena. Tributação ambiental: por uma remodelação ecológica dos tributos. *NOMOS - Revista do programa de Pós-graduação em direito - UFC* v. 32 n. 2. jul./dez. 2012. Disponível em: <http://periodicos.ufc.br/nomos/article/view/353>

CAMPOS, Ronaldo; DINIZ, Fabiano; REIS, Josimar. Política ambiental e as faces do mercado imobiliário na RMR: apropriação da natureza, empreendedorismo e símbolos ambientais. *Revista Brasileira de Meio Ambiente*, v. 2, n. 1, 2018.

CUNHA, Alexandre dos Santos; SILVA, Paulo Eduardo Alves da (ORG). *Pesquisa empírica em direito*. 2013.

DANTAS, Maíra Correia Cavalcanti; SILVA, Tagore Trajano de Almeida. Tributação ambiental: uma análise sobre o IPTU verde no município de Salvador-BA. *Revista Jurídica da FA7*, v. 18, n. 1, p. 117-137, 2021

DE ALCANTARA, Laura Ferreira. A tributação do IPTU VERDE como Incentivo ao desenvolvimento sustentável em João Pessoa/PB. 2020. 67f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação, Bacharelado em Direito) – Centro de Ciências Jurídicas. Universidade Federal da Paraíba, 2020.

DE CARVALHO, Francisco Toniolo; DO AMARAL, Claudia Tannus Gurgel. A extrafiscalidade tributária como instrumento para a concretização de políticas públicas: a construção de cidades sustentáveis e o estudo de caso do IPTU verde / The stimulative function in the use of taxation as an instrument to materialize public policies: the construction of sustainable cities and the case study of the green municipal property tax. *Revista de Direito da Cidade*, [S. l.], v. 12, n. 1, p. 514–555, 2020. DOI: 10.12957/rdc.2020.46124. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/46124>. Acesso em: 17 de Ago. de 2024.



DE CARVALHO, Gabriella Machado. Avaliação dos critérios do IPTU Verde Salvador para a produção de uma arquitetura sustentável. 2020. 100f. Dissertação (Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriano Mackenzie, 2020.

DE OLIVEIRA, Juliana Campos; DE OLIVEIRA, Rafaela Campos. A Apropriação da Natureza pelo Marketing Imobiliário em Salvador, Bahia, no contexto de uma Sociedade de Risco Ambiental. Revista de Direito Ambiental e Socioambientalismo, [S. l.], v. 1, n. 1, p. 1–20, 2015. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2525-9628/2015.v1i1.128. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/Socioambientalismo/article/view/128>. Acesso em: 15 de Set. de 2024.

DO NASCIMENTO, Jonatas Albino; DE LAZARI, Rafael. Tributação verde no Brasil: a necessidade da implantação e discussão do seu impacto orçamentário por ocasião

da reforma tributária. Revista Jurídica Luso-Brasileira, ano 7, no 6, p. 1273-1290, 2021.

FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. Índice FIPE zap: vendas residenciais. 05 de outubro de 2024. Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap>. Acesso em: 21 de Nov. de 2024

Gil, Milene Guerke Vieites. Retrofit Verde. Você sabe o que significa e qual a sua importância? . INBS, 2020. Disponível em: <https://inbs.com.br/retrofit-verde-voce-sabe-o-que-significa-e-qual-a-sua-importancia/>. Acesso em: 18 de Dez. de 2024

HENRIQUE, Wendel. A cidade e a natureza: a apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo. GEOUSP Espaço e Tempo (Online), São Paulo, Brasil, v. 10, n. 1, p. 65–77, 2006. DOI: 10.11606/issn.2179-0892.geousp.2006.74008. Disponível em: <https://revistas.usp.br/geousp/article/view/74008>. Acesso em: 22 de Ago. de 2024.

HENRIQUE, Wendel. O direito à natureza na cidade. Salvador: Edufba, 2009.

HENRIQUE, Wendel. Dinâmicas do mercado imobiliário na produção do espaço urbano e da natureza em Salvador e região metropolitana (Bahia). Revista Cidades, v. 7, n. 12, p. 307–329, 2010. Disponível em: <https://periodicos.uffs.edu.br/index.php/cidades/article/view/12591>

JORNAL CORREIO. Construção sustentável economiza no IPTU e contribui com o meio ambiente. 18 de julho de 2019. Disponível em: <https://www.correio24horas.com.br/especiais-patrocinados/construcao-sustentavel-economiza-no-iptu-e-contribui-com-o-meio-ambiente-0719>. Acesso em: 04 de Ago. de 2024

LEAL, Matheus Vitor Oliveira; OLIVEIRA, José Renato Sena; AZEVEDO, Tânia Cristina. Características dos programas de IPTU Verde em municípios baianos. In: Encontro internacional sobre gestão empresarial e meio ambiente da FEA/USP, 24., 2022. Anais [...]. Disponível em: <https://engemausp.submissao.com.br/24/anais/arquivos/319.pdf?v=1732109646>

LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. Tradução: Rubens Eduardo Farias. São Paulo: Centauro, 2001.

Ortiz, A. C. T. D. T., Brandão, L. P., Rabelo, J. S., Gama, L. U., & Malvestio, A. C. (2022). Incentivos fiscais como instrumento de política ambiental: uma análise do IPTU Verde de municípios mineiros. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v.14, e20210181. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.e20210181>



OLIVEIRA, Thaís Soares de; VALIM, Beijanicy Ferreira da Cunha Abadia. Tributação ambiental: a incorporação do meio ambiente na reforma do sistema tributário nacional. In: SACHSIDA, Adolfo; SIMAS, Erich Endrilo Santos (Orgs.). Reforma tributária Ipea-OAB/DF. Rio de Janeiro: Ipea/ AOB, 2018.

OLIVEIRA, E.; CORREIA DE OLIVEIRA, J. . UM OLHAR SISTÊMICO SOBRE O IPTU VERDE EM SALVADOR-BA EM SUA FUNÇÃO TRIBUTÁRIA AMBIENTAL. Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito, [S. l.], v. 34, n. 1, p. G082402, 2024. DOI: 10.9771/rppgd.v34i0.58231. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/rppgd/article/view/58231>. Acesso em: 14 de Dez. de 2024.

SÃO PAULO. LEI Nº 16.402 de 22 de março de 2016. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE) Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16402-de-22-de-marco-de-2016/consolidado> . Acesso em: 11 de Nov. de 2024

SANTOS, Elisabete; DE PINHO, José Antônio Gomes; MORAES, Luiz Roberto Santos e FISHER, Tânia (Orgs.). O Caminho das Águas em Salvador: Bacias Hidrográficas, Bairros e Fontes. Salvador: CIAGS/UFBA; SEMA, 2010. 486p. ISBN 978-85-60660-08-7

SALVADOR. Lei nº 8723, de 22 de dezembro de 2014. Altera, acrescenta e revoga dispositivos da lei no 7.186, de 27 de dezembro de 2006, relativos à redução de alíquota e de valor do pagamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - iptu, concede remissão e incentivos fiscais e dá outras providências. Diário Oficial [do município de salvador], n. 6246, p.5. Disponível em: http://dom.salvador.ba.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=493 Acesso em: 17 de Ago. de 2024

SALVADOR. Decreto no 25.899, de 24 março de 2015. Regulamenta o art. 5o da Lei no 8.474, de 02 de outubro de 2013, e institui o Programa de Certificação Sustentável “IPTU VERDE” em edificações no Município de Salvador, que estabelece benefícios fiscais aos participantes do programa, assim como o art. 5o da Lei no 8.723, de 22 de dezembro de 2014, e dá outras providências. Diário Oficial [do município de salvador], n.6305, p. 6. Disponível em: http://dom.salvador.ba.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=554 Acesso em: 17 de Agosto de 2024

SALVADOR. Decreto no 29.100 de 06 de novembro de 2017. Regulamenta o art. 5o da Lei no 8.474, de 02 de outubro de 2013, e institui o Programa de Certificação Sustentável “IPTU VERDE” em edificações no Município de Salvador, que estabelece benefícios fiscais aos participantes do programa, assim como o art. 5o da Lei 8.723 de 22 de dezembro de 2014 e dá outras providências. Diário Oficial [do município de salvador], n.6960, p. 3. Disponível em: http://dom.salvador.ba.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=5636 Acesso em: 17 de Ago. de 2024

SALVADOR. Decreto nº 36.288, de 17 de novembro de 2022. Regulamenta o art. 5o da Lei no 8.474, de 02 de outubro de 2013, e institui o Programa de Certificação Sustentável IPTU VERDE em edificações no Município de Salvador, que estabelece benefícios fiscais aos participantes do programa, assim como os arts. 5o e 5o-A da Lei no 8.723 de 22 de dezembro de 2014, e dá outras providências. Diário Oficial [do município de salvador], n.8412, p. 5. Disponível em: http://dom.salvador.ba.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=7207 Acesso em: 17 de Ago. de 2024



SALVADOR. Lei nº 8.474, de 2 de outubro de 2013. Altera dispositivos da lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006, relativos ao pagamento, à isenção do imposto sobre A Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, concede incentivos fiscais, e dá outras providências. Diário Oficial [do município de salvador], n 5949 , p. 5 . Disponível em: http://dom.salvador.ba.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=196 Acesso em: 21 de Nov. de 2024

SALVADOR. Decreto nº 34.248, de 06 de agosto de 2021. Cria Grupo de Trabalho para revisão do Programa De Certificação Sustentável IPTU Verde, regulamentado e instituído pelo Decreto nº 29.100, de 06 de novembro de 2017, na forma que indica. Diário Oficial [do município de salvador], n 8084 , p. 3 . Disponível em: http://dom.salvador.ba.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=6844 Acesso em: 21 de Novembro de 2024

SALVADOR. Decreto nº 38.884, de 01 de agosto de 2024. Altera dispositivos do Decreto nº 36.288, de 17 de novembro de 2022, que regulamenta o art. 5º da Lei nº 8.474, de 02 de outubro de 2013, e institui o Programa de Certificação Sustentável IPTU VERDE em edificações no Município de Salvador, na forma que indica. Diário Oficial [do município de salvador], n 8839 , p. 4 . Disponível em: http://dom.salvador.ba.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=7660 . Acesso em: 21 de Nov. de 2024

SEBRAE. Você sabe o que é selo verde? SEBRAE, 23 de Out de 2023. Disponível em: <https://sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/voce-sabe-o-que-e-selo-verde,a031949fca8e4810VgnVCM100000d701210aRCRD#:~:text=O%20selo%20verde%20%C3%A9%20uma,como%20certifica%C3%A7%C3%A3o%20verde%20ou%20ecosselo>. Acesso em: 20 de Nov. de 2024.

SENA, Ana Paula de Souza; DE MEDEIROS, Gabriela Cristina Gonzaga; SOUSA, Yarley de Queirogaet e NÓBREGA, Monnizia Pereira. O “greenwashing” no Brasil: Como a conduta de enganar os consumidores traz lucro às empresas. Revista interdisciplinar e do meio ambiente (RIMA), v. 1, n. 1, p. e26-e26, 2019. <https://doi.org/10.52664/rima.v1.n1.2019.e26>

SILVEIRA, MOZART. O IPTU Verde é um imposto sustentável? Uma reflexão crítica acerca da legislação de Belém/PA, Brasil. Novos Cadernos NAEA, v. 25, n. 3, p. 329-350, set-dez 2022. Disponível em: <https://periodicos.ufpa.br/index.php/ncn/issue/view/654>

SOUZA, Luciano Silva. Incentivos fiscais no âmbito da problemática ambiental: Estudo exploratório sobre o IPTU Verde. 2017. 57f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação, Bacharel em administração) – Departamento de Ciências Sociais aplicadas - Instituto Federal de Educação, Ciências e Tecnologia da Bahia, 2017.

OLIVEIRA, E.; CORREIA DE OLIVEIRA, J. UM OLHAR SISTÊMICO SOBRE O IPTU VERDE EM SALVADOR-BA EM SUA FUNÇÃO TRIBUTÁRIA AMBIENTAL. Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito, [S. l.], v. 34, n. 1, p. G082402, 2024. DOI: 10.9771/rppgd.v34i0.58231. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/rppgd/article/view/58231>. Acesso em: 14 Dez. 2024.



Sobre os autores:**Beatriz Boaventura**

Graduanda do curso de Urbanismo da Universidade do Estado da Bahia.

Universidade do Estado da Bahia

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/9805828154550567> ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3375-6042>

E-mail: beatrisantoss.sb@gmail.com

Lysie dos Reis

Arquiteta e Urbanista pela Universidade Federal Fluminense (UFF), Mestra em Arquitetura e Urbanismo e Doutora em História Social pela Universidade Federal da Bahia (UFBA), Pós-Doutora pela Universidade do Porto. Professora Plena da Universidade do Estado da Bahia (UNEB), lotada no Bacharelado em Urbanismo e no Programa de Pós-Graduação em Estudos Territoriais (PROET). Coordenadora do Grupo de Pesquisa e Extensão "Direito à Cidade" (GPDAC).

Universidade do Estado da Bahia

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/6052179833134925> ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0754-2780>

E-mail: lyreis@uneb.br

