

## **ANTAQ DECIDE SOBRE O IPTU EM CONTRATOS DE ARRENDAMENTOS**

A Diretoria da Agência Nacional de Transportes Aquaviários – ANTAQ, em Reunião Ordinária ocorrida no dia 27 de agosto, decidiu, à unanimidade, que serão examinados caso a caso o reequilíbrio dos contratos de arrendamentos portuários sobre o impacto da incidência do IPTU.

A questão, pacificada após deliberação do Supremo Tribunal Federal – STF, é uma análise acerca dos impactos sobre o equilíbrio econômico-financeiro de contratos de arrendamentos portuários em face da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano pelos municípios.

O STF determinou no Recurso Extraordinário (RE) 594015, julgado em 06 de abril de 2017, que os terminais portuários públicos terão de pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) referente às áreas da União que ocupam. Para fim de repercussão geral, foi proposta a seguinte tese, que foi aprovada por maioria do Plenário: *“A imunidade recíproca não se estende a empresa privada arrendatária de imóvel público, quando seja ela exploradora de atividade econômica com fins lucrativos. Nessa hipótese, é constitucional a cobrança de IPTU pelo município”*.

Dessa forma, o tema passou a ser apreciado pela ANTAQ, sobretudo após ofício expedido pelo Ministério dos Transportes, Portos e Aviação Civil (MTPA), em setembro de 2018, referente aos autos do processo administrativo que versava sobre os possíveis impactos das decisões proferidas nos recursos extraordinários acerca das políticas públicas para o setor de transportes.

A diretoria da ANTAQ entendeu que a análise de reequilíbrio decorrente de incidência tributária do IPTU deve se ater à regulação por contratos, já consagrada historicamente no setor e na ANTAQ, analisando-se especificamente as regras contratuais que regerão o arrendamento da área.

No caso sob análise, a diretoria concluiu que a incidência do IPTU tem potencial de causar desequilíbrio contratual. Assim, para preservar a segurança jurídica dos contratos, a ANTAQ irá apreciar pontualmente a situação de cada empresa, se terá direito ou não ao reequilíbrio.

Destaca-se que uma das dificuldades regulatórias e de segurança jurídica do atual modelo contratual é a imprecisão em se definir em contrato, quais fatos ou situações ocorridas durante a execução contratual poderão desequilibrar a equação originalmente estabelecida.

Isto posto, dada a complexidade da matéria, a diretoria da Agência concluiu que a incidência posterior de tributo de IPTU sobre os arrendatários, de fato, tem potencial, e a depender das circunstâncias do caso concreto, o condão de efetivamente causar e gerar desequilíbrio contratual. Para tanto, é essencial ficar demonstrado de forma efetiva no caso concreto, levando-se em conta, no caso prático, a correta matriz de risco contratual quanto ao tema e seguir o roteiro efetivo de demonstração de impacto no fluxo de caixa contratual.

## REFERÊNCIAS:

- AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES AQUAVIÁRIOS – Disponível em: <http://portal.antaq.gov.br/index.php/2020/08/31/antaq-decide-sobre-o-iptu-em-contratos-de-arrendamentos/>
- SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL – Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/cms/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=340299>