



Algumas considerações acerca do tema

Os contribuintes da Capital e de todos os municípios do País estão recebendo os “*carnês*” do IPTU – Imposto sobre a Propriedade Territorial e Predial Urbana com lançamentos em muitos casos bem superiores aos valores do ano passado, em muito ultrapassando a inflação do período, que não chegou a 3% (três por cento).

Embora seja natural o descontentamento de todos diante de mais esse incremento de carga tributária, é necessário que se faça uma análise técnica dos lançamentos para examinarmos se realmente pode o contribuinte questionar a legitimidade do aumento verificado.

Primeiramente, é bom deixar claro que o lançamento do IPTU tem como base de cálculo o valor venal do imóvel e nada impede que eventual aumento do tributo fique acima da inflação, pois esta não guarda relação com aquele valor, já que imóveis podem valorizar-se ou perder o valor, independente da eventual perda do valor aquisitivo da moeda nacional. O valor de qualquer imposto resulta da aplicação de uma alíquota (porcentagem) sobre a respectiva base de cálculo.

O Código Tributário Nacional (Lei 5.172/66), em seus artigos 32 a 34 estabelece as normas gerais que regulam esse imposto, cuja competência está prevista no artigo 156, inciso I da Constituição Federal, que o atribui aos Municípios. Embora denominado de imposto sobre a propriedade, o imposto incide também sobre o chamado “*domínio útil*” e igualmente sobre a simples posse do imóvel urbano.

Não é necessário, pois, que o imóvel esteja legalmente registrado no competente Serviço ou Cartório de Registro de Imóveis. A base de cálculo do IPTU, como a lei o define, é o “*valor venal do imóvel*”. Venal, como registram os dicionários, é o que pode ser vendido ou o que está à venda. Valor venal é, pois, aquele pelo qual o imóvel pode ser vendido.

Parece-nos residir aqui a primeira questão controvertida dos lançamentos do tributo ora examinado, pois tem se tornado comuns lançamentos feitos sem observância correta desse valor. Durante muito tempo o chamado “*valor venal*” lançado pelos municípios foi inferior ao valor real do imóvel. Tanto assim, que se tornou uma fraude muito praticada a lavratura de escrituras pelo “*valor venal*”, com o que as partes conseguiam reduzir as despesas da operação e especialmente realizavam sonegação do imposto de renda.

Como é óbvio, não se registram queixas de contribuintes quando o tributo é lançado a menor. Entendemos, porém, que o lançamento a menor implica em prejuízo para o Município e, caso se comprove que a autoridade lançadora tinha conhecimento do valor real e mesmo assim fez o lançamento a menor, poderá ser responsabilizada legalmente pelo ato ilícito.

Sendo o valor venal a base de cálculo do IPTU, pode o contribuinte impugnar o lançamento sempre que entender que ele esteja acima da realidade, implicando em tributo a maior. O artigo 148 do Código Tributário Nacional é bem claro ao garantir que deve ser procedida a “*avaliação contraditória, administrativa ou judicial*” sempre que houver dúvida sobre o valor do lançamento nessas situações.

Garante-se, pois, ao contribuinte, impugnar o lançamento. Todavia, o IPTU é um tributo de lançamento “*ex officio*”



, ou seja, é a autoridade fiscal que, supostamente baseada em prévia apuração do valor venal, calcula o tributo e emite a notificação ou “*carnê*” para pagamento. Recebido o lançamento ou “*carnê*”, o contribuinte pode impugná-lo, seja administrativa ou judicialmente.

A impugnação administrativa pode ser feita, através de petição dirigida à autoridade lançadora ou mesmo ao Prefeito, a quem incumbirá dar o andamento previsto na legislação municipal. Na medida do possível, deve ser acompanhada de documentos que comprovem o erro do lançamento como, por exemplo, avaliação extra-judicial, feita por engenheiro ou qualquer outro meio de prova. Embora muitas vezes não sejam favoráveis os resultados da impugnação administrativa, deve o contribuinte fazer essa tentativa. Se infrutífera, resta ao contribuinte o caminho penoso, desgastante e demorado da Justiça, sempre abarrotada de causas, primeiramente porque o Poder Executivo tem o costume de descumprir ou ignorar as leis.

Assim, ao receber o lançamento ou “*carnê*” do IPTU, a primeira providência que o contribuinte deve adotar é verificar se o valor venal do imóvel está fixado de acordo com a realidade e, caso verifique que o mesmo está acima dela, pode impugnar o lançamento. Com ou sem a tentativa da via administrativa, poderá o contribuinte propor uma ação declaratória, que se processa pelo chamado rito ordinário. Nessa ação, necessariamente haverá uma perícia de engenharia, para que se possa avaliar corretamente o valor do imóvel. Como é óbvio, essas providências implicam em contratação de advogado e desembolso de custas e despesas judiciais, aqui incluído o pagamento da perícia.

Além disso, uma ação dessa natureza pode demorar mais de dois anos, o que por certo cria uma situação ruim para o contribuinte que, nesse período, poderá ter necessidade de comprovar os pagamentos do IPTU, especialmente caso pretenda vender o imóvel. Nessa ação pode-se depositar em Juízo o valor do tributo, para suspender sua exigibilidade.

De qualquer forma, é imperioso que se faça uma análise cuidadosa dos custos e riscos da ação, pois na maioria dos lançamentos os valores em discussão não são muito expressivos. Além disso, existem certas situações em que o custo do imposto pode ser repassado a terceiros, como nas locações, por exemplo.

Apesar de todas essas dificuldades, entendemos que sempre deve ser feita a impugnação administrativa, ainda que seja apenas para registrar o descontentamento do contribuinte ante o lançamento a maior. Antes de mais nada, opor-se a lançamentos incorretos é direito e mesmo dever do contribuinte, para o pleno exercício da cidadania.

Date Created

19/01/1999