

Alíquota deve ser de 0,5% e não 2,0%, afirma procurador

Nos exatos termos do art. 156, § 1º, da Constituição Federal, em sua redação dada pela Emenda Constitucional nº 29, de 13/9/2000, é permitida à lei municipal o estabelecimento de alíquotas progressivas para o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

A Emenda Constitucional nº 29, porém, em nada alterou a disciplina do ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis inter vivos, popularmente conhecido como “SISA”(1).

Com efeito, no que se refere ao IPTU, além da possibilidade da lei municipal estabelecer alíquotas mais altas como forma de reprimir o uso inadequado da propriedade urbana, nos termos do que já estava previsto no art. 182, § 4º, inciso II, da Constituição Federal, a Emenda Constitucional nº 29/2000 estabeleceu a possibilidade de também existir progressividade nas alíquotas “em razão do valor do imóvel” ou “de acordo com a localização e o uso do imóvel”, de acordo com os incisos I e II do § 1º do art. 156, em sua redação de acordo com a Emenda Constitucional em tela.

Como se pode notar, são agora quatro as hipóteses constitucionalmente previstas em que a progressividade das alíquotas de IPTU é possível:

- * como instrumento da política urbana, no tocante ao solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado;
- * de acordo com o valor do imóvel;
- * de acordo com a localização do imóvel; e
- * de acordo com o uso do imóvel.

Fora dessas hipóteses, por óbvio, a progressividade das alíquotas do IPTU é impossível.

Para o ITBI, nenhuma progressividade é possível, uma vez que o § 1º, do art. 156, da Constituição Federal apenas se refere ao IPTU.

A impossibilidade da lei municipal adotar alíquotas progressivas para o ITBI é matéria já pacificada no STF, em numerosos julgamentos. E a Emenda Constitucional nº 29 em nada alterou a disciplina constitucional desse tributo.

O art. 2º, da Lei nº 13.107, de 29/12/2000, do Município de São Paulo, alterou o art. 10, da Lei nº 11.154, de 30/12/91, que trata da incidência do ITBI relativo aos bens imóveis situados no Município de São Paulo.

Vamos conferir como ficou o art. 10, da Lei nº 11.154/91, do Município de São Paulo, de acordo com a nova redação:



“Art. 10. O imposto será calculado:

I – Nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação – SFH;

a) à razão de 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado, até o limite de R\$ 42.800,00 (quarenta e dois mil e oitocentos reais);

b) pela aplicação da alíquota de 2% (dois por cento), sobre o valor restante.

II – Nas demais transmissões, pela alíquota de 2% (dois por cento).

§ 1º – Na hipótese prevista no inciso I deste artigo, quando o valor da transação for superior ao limite nele fixado, o valor do imposto será determinado pela soma das parcelas estabelecidas nas alíneas ‘a’ e ‘b’.”

Como se pode notar, o art. 10, I, estabelece que nas transmissões de bens imóveis compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, a alíquota do ITBI é de 0,5%, incidente sobre o valor efetivamente financiado até o limite de R\$ 42.800,00, assim como é de 2% sobre o valor restante.

De antemão já observamos a inconstitucionalidade dessa progressividade em razão do valor do negócio.

Além disso, a referida Lei Municipal nº 11.154/2000, de acordo com a nova redação, estabelece que a alíquota incidente sobre transmissão de bens imóveis que não estejam no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação teriam alíquota única de 2%.

Ou seja, nos termos do que dispõe a apontada lei, mesmo para bens imóveis residenciais com valores inferiores a R\$ 42.800,00, alíquota seria de 2%, caso a transmissão do imóvel não seja feita no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

O art. 156, da Constituição Federal, mesmo em sua redação dada pela Emenda Constitucional nº 29/2000, não prevê como hipótese de progressividade possível (percentual diferenciado de alíquotas) de ITBI o financiamento imobiliário incentivado em face de imóveis com financiamento não incentivado ou não financiados. Aliás, conforme vimos, para efeito de ITBI não há qualquer possibilidade de progressividade!

Portanto, ainda que o Sistema Financeiro da Habitação deva ter condições mais favoráveis, em razão do seu caráter social, não pode a lei estabelecer alíquotas de ITBI diferenciadas por esse critério.

A progressividade de alíquotas do ITBI em razão de ser ou não ser o imóvel financiado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação não está prevista na Constituição Federal. O mesmo se diga da progressividade quanto ao valor do imóvel.

Ou seja, a progressividade de alíquotas de ITBI é sempre inconstitucional.

Não é possível, assim, cobrar em uma transmissão imobiliária o ITBI com alíquota de 0,5% apenas



porque um imóvel é financiado no âmbito do SFH e cobrar, em outra transmissão imobiliária, o ITBI com alíquota de 2% porque outro não é. Essa discriminação é inconstitucional, pois estabelece alíquota progressiva em hipótese não permitida pela Constituição.

Note-se em nada altera essa conclusão o fato do apontado dispositivo ter fixado como base de cálculo do ITBI, na hipótese do imóvel ser financiado, o valor do financiamento e não o do imóvel, uma vez que o valor do financiamento jamais é maior que o do imóvel, o que torna a progressividade do imposto em tela ainda mais acentuada.

Por essas razões, todas as transmissões de bens imóveis situados no Município de São Paulo deverão ter o ITBI calculado pela alíquota de 0,5%, mesmo se o valor do imóvel superar R\$ 42.8000,00 ou não forem abrangidas pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Autores: Redação Conjur