
Atualização do valor venal de imóveis não pode violar capacidade contributiva

O Imposto Predial e Territorial Urbano, popularmente conhecido pelas iniciais – IPTU – é um tributo de competência Municipal, conforme se depreende da leitura do art. 156, inc. I, da Constituição Federal e arts. 32 ao 34 do Código Tributário Nacional. Assim, será devedor do referido imposto aquele que for proprietário, possuidor por natureza ou acessão física, ou ainda pessoa que detenha o domínio útil, de imóvel localizado em zona urbana.

Diversas questões podem ser suscitadas acerca dessa exação, porém iremos centralizar essa discussão em um tema específico, qual seja, a base de cálculo do aludido tributo, componente do critério quantitativo da regra-matriz de incidência tributária, mais especificamente, o valor venal registrado no carnê do IPTU.

Muitos desconhecem de onde advém o valor constante como valor venal do carnê do IPTU, todavia, isso é relativamente simples: a prefeitura de um dado Município faz um estudo da localização, acabamento e antiguidade dos imóveis uma região objeto de levantamento e estabelece uma Planta Genérica de Valores, contendo o valor do metro quadrado de uma região, assegurado, ao contribuinte, o direito de contestá-lo (art. 148 CTN).

Nos últimos dias, foi difundida a notícia pela mídia escrita e falada de que estava sob estudo, no Município de São Paulo, o aumento dos valores venais dos imóveis, tendo em vista que o último levantamento ocorreu no ano de 2001 e várias localidades registraram grande valorização nesse intervalo em que o valor venal dos imóveis não sofreu reajustes.

Ocorre, que algumas regiões de São Paulo registraram valorização de 357%, como na rua Barão de Ladário, no Brás, beneficiada pela revitalização do largo da Concórdia e pelo fortalecimento do comércio na região central da cidade.

Isso não é exclusivo dessa região. Áreas próximas à marginal Tietê, em que as inundações deixaram de ser frequentes, também se valorizaram, conforme os estudos, em até 307 % – casos da Vila Maria e do Tatuapé.

Considerando que valor venal é aquele que o bem alcançaria se fosse posto à venda, em condições normais, não é preciso ser um especialista em cálculos para saber que o imóvel avaliado no ano de 2001, nessas regiões, em R\$ 100 mil, hoje, em tese, passaria a valer pouco mais que o triplo.

Destacamos esses dados para demonstrar que, se se admitir o aumento do IPTU simplesmente com fundamento na valorização dos imóveis de uma dada região, os proprietários desses bens arcariam com o IPTU absurdamente elevado, de forma abrupta, em desrespeito ao princípio constitucional da capacidade contributiva e segurança jurídica.

Se assim o fosse, seria necessário, também, a apuração das constantes desvalorizações de imóveis diante das mais variadas situações que podem influir no cômputo do IPTU.

Por isso, dentre os estudos que estão sendo elaborados nas grandes capitais do país, haveria a proposta de um teto para aumento do IPTU, que seria 40% em São Paulo, 150% em Belo Horizonte e 10% em Salvador e, ainda, a viabilidade de um acréscimo gradual.

Adiante-se, desde logo, que alguns Municípios expressam valores irrealistas, pois muito elevados, de forma desarrazoada e desproporcional.

Nesse momento, tem-se por oportuno destacar alguns requisitos que devem ser observados pelos municípios em geral que, aproveitando a ensejo do aumento do tributo em grandes capitais do país, podem desejar reajustar o imposto em suas localidades:

I – O teto do aumento do tributo deve respeitar um valor razoável, mesmo diante de valorização do imóvel bem superior ao acréscimo do tributo, em respeito ao princípio da capacidade contributiva;

II – Considerando que aumento é diferente de atualização, o acréscimo da base de cálculo (valor venal) deve se dar por lei, em hipótese alguma por Decreto, em observância ao princípio da legalidade;

III – Instituída a lei que aumentou a base de cálculo do imposto em questão, esse poderá ser cobrado, efetivamente, no primeiro dia do exercício seguinte, independentemente de verificação do princípio anterioridade, pois a base de cálculo do IPTU constitui exceção ao princípio da anterioridade mínima de 90 dias.

Objetivamos ao elencar essas características genéricas do IPTU principalmente para que os contribuintes fiquem atentos aos aumentos do imposto em suas cidades, notadamente, naquelas de menor porte, para, se necessário, invocar o poder judiciário para afastar eventual irregularidade ou injustiça no acréscimo do IPTU.

Referências bibliográficas:

FERNANDES, Cintia Estefania. IPTU – Texto e Contexto. São Paulo: Quartier Latin, 2005.

FURLAN, Valéria. IPTU. São Paulo: Malheiros, 2004.

MACHADO, Hugo de Brito. Curso de Direito Tributário. São Paulo: Malheiros, 2009.

SABBAG, Eduardo de Moraes. Elementos de Direito Tributário. São Paulo: Premier Máxima, 2008.

Date Created

28/11/2009