
Daniela Floriano: Nova lei do IPTU em SP podem prejudicar cidadão

Muitos contribuintes paulistanos foram surpreendidos, no início deste ano, com um aumento significativo em seus carnês do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Isto ocorreu porque a prefeitura de São Paulo publicou, ainda em setembro do ano passado, a Lei 16.272/2015, que, dentre outras disposições, alterou a redação da Lei 15.889/2013 para retirar, nas hipóteses nela especificadas, os percentuais que limitavam o reajuste do imposto de um ano para outro.

Em termos práticos, a limitação no reajuste do imposto impede que, de um ano para o outro o contribuinte seja surpreendido com um aumento superior a um percentual fixado em lei tomando-se por base o último lançamento. Assim, até setembro de 2015, o contribuinte paulista tinha a garantia de que não seria onerado em seu IPTU de 2016 em mais de 10% ou 15% a depender se residencial ou comercial a finalidade de seu imóvel. Isto porque a redação anterior da Lei 15.889 limitava o reajuste do IPTU a 20% para imóveis residenciais e a 35% para imóveis comerciais para o ano de 2014, e a 10% para imóveis residenciais e a 15% para imóveis comerciais, para o exercício de 2015 e os seguintes.

Ocorre que, por meio de um veículo legislativo muito festejado, uma vez que estendeu a abrangência dos débitos passíveis de inclusão no então programa de parcelamento à época vigente e concedeu a anistia a algumas multas lavradas, foi retirado, e sem qualquer justificativa, a limitação no reajuste para um determinado grupo de imóveis.

Tais limitações foram retiradas para terrenos com área superior a 500 m² que estejam desocupadas ou ocupadas por edificações muito reduzidas que resultem em excesso de área, conforme definido pelo artigo 24, inciso III da Lei 6.989/1988, ou seja, quando a área do terreno do imóvel exceder em três, cinco ou dez vezes a área ocupada pela edificação, a depender da zona urbana de localização deste imóvel.

É certo, todavia, que conforme se observa de muitas das notificações, que a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico retirou indiscriminadamente a limitação do reajuste do imposto, o que implicou em um aumento muito superior aos 9,5%, percentual muito divulgado por estar abaixo da inflação apurada em 2015.

A interpretação restritiva realizada pela prefeitura vai em desacordo com a própria Lei 16.272/15, que excepciona a regra de exceção enumerando situações em que os limites para os reajustes permanecem vigentes, ainda que desocupados, não construídos ou com excesso de área, como, por exemplo, nas hipóteses em que as obras, paralisadas ou em andamento, estejam devidamente licenciadas.

Deste modo, na hipótese de observado um aumento significativo do imposto, ainda que já recolhido, chamamos a atenção para a possibilidade de discussão administrativa sobre a retirada indevida da limitação legal deste reajuste e a consequente possibilidade de restituição administrativa do valor pago a maior, devidamente atualizado.

Date Created

29/03/2016