



É legítimo equiparar IPTU de imóvel em construção ao de terreno

Cobrar alíquotas de IPTU diferentes para imóveis prontos e em construção, enquanto se equipara os últimos a terrenos baldios, é algo que não ofende a Constituição, pois atenderia ao princípio da essencialidade. Esse foi o entendimento do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo em Incidente de Arguição de Inconstitucionalidade tratando das taxas cobradas em Guarulhos de acordo com a Lei Municipal 6.793/2010.

O processo chegou à segunda instância em recurso da JJO Construtora Limitada, defendida pelo **tributarista Evandro Azevedo Neto, sócio do escritório Viana e Azevedo Advogados**. A tese da defesa, desenvolvida em conjunto com o tributarista Leandro Farias, foi de que deveria ser observada a função social da propriedade, já que estão atualmente equiparados com taxas de 3,5% os terrenos baldios e os imóveis em construção, que não seriam iguais.

"Se a intenção da lei é atender à função social da propriedade, qualquer imóvel em regular processo de construção atende plenamente a esse quesito, com recolhimento de IPTU, ISS e ICMS, além de trazer a contratação de funcionários e estimular o comércio do entorno", disse o advogado.

A argumentação, contudo, não foi acolhida pelo relator do processo, desembargador Fernando Ferreira Rodrigues. Para o magistrado, a questão não é verificar o cumprimento da função social, mas saber se a municipalidade pode trazer alíquotas diferenciadas.

"Em vez de conter exigência quanto ao adequado uso do imóvel, o legislador entendeu que o pronto para uso merece uma alíquota menor do que aquele em construção. Não tem relevância a função social da propriedade, mas apenas a sua utilização", apontou Rodrigues.

No mesmo sentido, o desembargador Moacir Peres, afirmou que a progressividade do IPTU comporta que quem possui um imóvel maior deve pagar mais e que, se fosse reconhecida a inconstitucionalidade do artigo 3º da lei de Guarulhos, correr-se-ia o risco de não ser aplicada nenhuma alíquota. A decisão foi unânime.

O advogado da construtora informou que vai recorrer.

Processo 0052660-44.2018.8.26.0000

Date Created

27/02/2019