

## Gleydson Oliveira: O aumento da base de cálculo do IPTU

Mesmo após a edição do Tema 1.113 pelo Superior Tribunal de Justiça, vários municípios, dentre os quais, continuam a calcular ilegalmente o IPTU.



Com efeito, em 24/2/2022, o STJ, em julgado da relatoria do

ministro Gurgel de Faria, editou o precedente vinculante consubstanciado no Tema 1.113, no qual se manifestou sobre a base de cálculo do IPTU e do ITIV/ITBI.

No referido julgado, discutiu-se se haveria equivalência entre a base de cálculo do IPTU e do ITIV/ITBI. Uma das teses jurídicas explicitadas revela a impossibilidade de vinculação da base de cálculo do ITIV/ITBI à estipulada para o IPTU.

A base de cálculo do ITIV/ITBI consiste em regra no valor declarado pelo contribuinte, o qual goza da presunção como valor de mercado. Enquanto que o valor adotado para fins de IPTU considera, apenas, os critérios fixados na Planta Genérica de Valores, que são padrões de avaliação de imóveis em consonância com a metragem e com outros valores, tais como localização, acabamento e antiguidade, ou seja, consistem em presunções relativas, no contexto da praticabilidade tributária, que auxiliam na fixação da base de cálculo desse imposto (STF, ARE 1.245.097).

Em relação ao IPTU, a legislação tributária deve conter critérios objetivos para a apuração do valor unitário do metro quadrado da construção e do terreno, em face dos diferentes tipos, padrões de construção e localização do imóvel, que devem ser previstas na Planta Genérica de Valores e Tabelas de Construção.

Entretanto, em flagrante violação ao Tema 1.113 do STJ, diversos municípios vêm efetuando o arbitramento da base de cálculo do IPTU, tendo como parâmetros os valores de comercialização do imóvel.

Assim, a pretexto de definir valor venal do imóvel, a avaliação deste vem sendo realizada de forma individualizada, não atraindo os critérios fixados na Planta Genérica de Valores de Terrenos e da Tabela de preços de construção, mas, sim, critérios de comercialização de compra e venda.



Por conseguinte, tornou-se comum a realização de avaliação individual do imóvel, cujos parâmetros são extraídos de contratos de compra e venda na região, de escrituras públicas, e de anúncios de venda, descolando dos critérios estabelecidos na Planta Genérica de Valores dos Imóveis.

O aumento do IPTU tem sido implementado pela mágica da majoração da base de cálculo, isto é, pela majoração do valor venal do imóvel. Como possuem distintas bases de cálculo, tem-se que a avaliação individual de IPTU, tendo como parâmetro o valor de venda do imóvel, afigura-se contrária ao precedente vinculante firmado pelo STJ no Tema 1.113.

Como assinalado pelo ministro Gurgel de Faria no REsp 1.937.821, *"não obstante a lei se refira como base de cálculo do IPTU (importo predial e territorial urbano) e do ITBI 'o valor venal', a apuração desse elemento quantitativo difere em relação aos dois impostos, notadamente diante da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento de cada um deles"*.

A legislação tributária deve conter critérios objetivos para a apuração do valor unitário do metro quadrado da construção e do terreno, em face dos diferentes tipos, padrões de construção e localização do imóvel, para efeito de quantificação da base de cálculo do IPTU.

Em outros termos, não poderá a autoridade administrativa realizar o lançamento tributário, com a constituição do crédito do IPTU, à luz de critérios subjetivos, devendo observar os critérios objetivos previamente estipulados em lei.

Deve, pois, a autoridade tributária se valer da "Planta de Valores Genéricos" para obter o valor venal do imóvel, sem que haja a necessidade de efetuar a pesquisa de mercado imobiliário. Portanto, à luz do Tema 1113/STJ, no IPTU tributa-se a propriedade, lançando-se de ofício o imposto tendo por base de cálculo a Planta Genérica de Valores aprovada pelo Poder Legislativo local, de sorte que a prática de associação de ambas as bases de cálculos revela prática ilegal e uma forma disfarçada de aumento do IPTU sem lei formal.

Mesmo que, segundo Benjamin Franklin, *"neste mundo nada pode ser dado como certo, à exceção da morte e dos impostos"*, a cidadania deve agir para evitar os abusos de aumento de IPTU sem lei para tanto e em total inobservância do precedente vinculante 1.113 do STJ.

**Date Created**

15/01/2023