



Aumento abusivo do IPTU 2016 de São Paulo pode ser contestado

12/04/2016

Crescem as consultas sobre o aumento de IPTU em São Paulo sentido neste início de 2016 em comparação com o exercício 2015.

Em princípio, parte desse aumento decorre da autorização veiculada pelo Decreto Municipal 56.749/2015, que fixou o limite para a atualização monetária em 9,5%, em decorrência da inflação de 2015.

Analisando casos específicos, verifica-se que o aumento sentido pelos proprietários, além da atualização monetária decorre dentre outros motivos: (i) de saldos de reajustes pela revisão da Planta Genérica de Valores e alteração de perímetros das zonas fiscais realizada pela Lei Municipal 15.889/2013; (ii) de exclusão de deduções constantes no lançamento de 2015, inclusive por pagamento a maior em 2014; (iii) da supressão da trava de aumento, que deixou de ser aplicada em 2016 a terrenos superiores a 500 m², conforme Lei Municipal 16.272/2015.

Com a revisão da Planta Genérica de Valores, a prefeitura pretendeu aplicar a valorização sentida no mercado imobiliário nos últimos anos, a qual seria incorporada à base de cálculo do IPTU, respeitadas as travas da Lei Municipal 15.889/2013: 20% para imóveis residenciais e 35% para comerciais e demais imóveis. Isso para o exercício de 2014, e 10% e 15% para os exercícios seguintes.

Em razão das contestações judiciais, o governo decidiu aplicar em relação ao exercício 2014 somente a correção da inflação. E, em 2015, utilizou-se da trava de 10% para os residenciais e 15% para os demais imóveis, em ambos os casos, considerando-se o valor lançado em 2014 para a aplicação desse percentual.

Em sequência, foi publicada a Lei Municipal 16.098/2014, através da qual se concedeu remissão do IPTU cobrado a menor em 2014 e determinou a compensação ou restituição dos valores cobrados e pagos a mais em 2014, o que se deu através de abatimento no IPTU/2015.

Quanto ao exercício 2016, os valores venais dos imóveis foram calculados com base nos valores de metro quadrado de construção e de terreno, previstos na Planta Genérica de Valores, e foram atualizados monetariamente em 9,5%, conforme o Decreto Municipal 56.749/2015. A partir do valor venal apurado, calculou-se o IPTU lançado em 2016 que pode ter resultado em índice de reajuste superior ao da simples atualização monetária, limitado, porém, às travas de 10% e 15%, respectivamente, para os imóveis residenciais e os demais, salvo algumas exceções previstas em lei. Esse reajuste superior pode ser devido ao aumento residual da Planta Genérica que não teria sido aplicado nos exercícios anteriores integralmente em razão das travas legais.



Os elementos e valores da Planta Genérica de Valores e a definição do perímetro das áreas fiscais podem ser alterados e provocar aumento acima da correção monetária do valor do metro quadrado, refletindo os valores praticados no mercado imobiliário efetivamente. Foi o que a Lei Municipal 15.889/2013 fez. Com efeito, ela realizou a revisão dos critérios para a apuração do IPTU de 2014. Porém, em decorrência das medidas judiciais relatadas, essa revisão somente veio a ser considerada para os exercícios a partir de 2015, observadas as travas previstas.

Neste exercício de 2016, portanto, os imóveis tiveram majorado o valor do IPTU conforme a revisão da Planta Genérica de Valores, além da atualização monetária, respeitadas as travas de 10% para os imóveis residenciais e 15% para os demais imóveis.

Pela sistemática das travas, sempre que o reajuste do IPTU para determinado imóvel, conforme os valores revisados da Planta Genérica de Valores, acrescidos da inflação, superarem o percentual das travas, o valor residual será aplicado no ano imediatamente seguinte. Se o aumento resultar em valor inferior ao da trava, no ano seguinte, o aumento do valor venal corresponderá apenas ao índice de inflação.

Em virtude da inexistência de compensação aplicada em 2015, o valor final a pagar de IPTU 2016 poderá refletir aumento significativamente superior aos índices da trava.

Mas é importante destacar que, se o contribuinte verificar que o valor lançado é superior ao valor de mercado do bem, assim como constatar algum equívoco nos dados cadastrais, há a possibilidade de oferecer impugnação da base de cálculo, através da apresentação de Reclamação Tributária instruída com avaliação contraditória. A avaliação contraditória pode revelar um valor de mercado para 2016 inferior ao lançado, uma vez que a Planta Genérica refletiu a grande valorização dos imóveis havida em 2009.

Eventual benefício obtido pela apresentação de Reclamação Tributária refletirá na fixação do valor da base de cálculo para os exercícios futuros e no direito de restituição de valores pagos além do devido.

O prazo para a apresentação da Reclamação Tributária é de 90 dias contado da data de vencimento normal da primeira prestação.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2016-abr-12/aumento-abusivo-iptu-2016-sao-paulo-contestado/>