



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

JUSTIFICATIVA - PL 0088/2021

O presente projeto de lei visa acrescentar parágrafo ao artigo 18, da Lei 10.235/1986, que define a possibilidade de apresentação, pelo munícipe contribuinte interessados, de pedido de avaliação especial do imóvel para fins de definição da base de cálculo do IPTU nos casos em que a aplicação da legislação conduz a patamar de tributação excessivo e injusto.

Como é de conhecimento geral, a definição da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano segue parâmetros gerais de avaliação do imóvel.

O principal parâmetro legal, definido na Lei 10.235/1986, é o preço corrente das transações no mercado imobiliário, verbis:

Lei 10.235/86, artigo 2º Os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno serão determinados em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:

I - preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;

Sabe-se, contudo, que a estimativa de preços correntes de transações de venda no mercado imobiliário é traduzida em estimativas gerais, constantes de uma planta genérica de valores, a qual, nem sempre resulta em tributação condizente com a realidade de um imóvel em particular.

Ciente disso, o próprio legislador, já em 1986, previu a possibilidade de contestação específica do valor utilizado como base de cálculo do IPTU de um determinado imóvel. Assim, fazendo constar no artigo 18 da Lei 10.235/1986 a previsão de possibilidade de apresentação de pedido de revisão dos critérios de lançamento do IPTU pelos munícipes.

O pedido de revisão mencionado no artigo 18 da Lei 10.235/1986 autoriza o munícipe contribuinte a contestar administrativamente o valor da base de cálculo do tributo nas hipóteses que denominou injustas ou inadequadas ao imóvel em questão.

Ocorre, que, apesar de o direito do munícipe estar consagrado em lei, seu exercício se mostra difícil. Isso porque, de um lado, a determinação do correto valor de mercado do bem tributado é complexa e sempre sujeita a subjetividades de várias sortes, mas também e sobretudo porque, em geral, as avaliações imobiliárias feitas pelo contribuinte se baseiam exclusivamente em amostra pequena e nem sempre confiável de valores de ofertas de imóveis à venda.

O que, da parte do munícipe, resulta em dificuldade ao exercício de um direito, consagrado no artigo 18 da Lei 10.235/1986, também gera problemas para o Município, já que a incerteza quanto aos dados que levam à contestação da tributação por parte do contribuinte, pode levar ao potencial recebimento de um número alto de pedidos de revisão, pouco ou não adequados à realidade do valor de mercado do bem e, portanto, descolados do sentido da correção de injustiças em concreto, tal como era pretendido pelo legislador.

Tais problemas, no nosso sentir, podem ser corrigidos pela instrumentalização do direito ao pedido de revisão especial de valores do IPTU, fornecendo-se aos munícipes contribuintes e à sociedade em geral acesso a dados reais e efetivos das operações de compra e venda de imóveis havidas no município.

Tais dados seriam englobados em listas de valores e sistemas de consultas de médias de valores de operações imobiliárias de venda de imóveis sujeitas ao ITBI, agrupadas por bairros, quadras, quarteirões e logradouros.

A disponibilização de tais dados (já existentes nos sistemas do Município em função da própria cobrança do ITBI) viria com custos muito baixos de implementação e com baixo ou nenhum potencial de ofensa a sigilo fiscal.

Isso porque os dados serão, na forma do projeto de lei, apresentados sem identificação dos nomes ou documentos de identidade dos compradores e vendedores, bem como porque, por outro lado, já se leva em conta que a transmissão de propriedade de bens imóveis, na forma da lei, já está sujeita à publicidade, vez que os valores de operações constarão obrigatoriamente da matrícula do próprio imóvel, que pode ser consultada livremente por qualquer pessoa, sem oposição de sigilo.

Busca-se, pois com o projeto, além da efetividade ao artigo 18 da Lei 10.235/1986, dar ao artigo 2º da própria Lei 10.235/1986 também melhor cumprimento, permitindo aproximar a tributação do IPTU dos valores reais de mercado, identificados com os preços efetivos de transações havidas no Município.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 19/02/2021, p. 118

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.