

Tributário. Imposto. IPTU. Base de Cálculo. Valor de Venda do Bem Imóvel no Mercado Imobiliário

¹ Paulo Cesar de Santi

Determina a *Carta Magna*:

*“Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:
I – propriedade predial e territorial urbana; (...)”*

Determina o CTN - Código Tributário Nacional - Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966:

*“Art. 33. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.
(...)”*

Em princípio cabe esclarecer que o IPTU - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é um tributo/imposto inserido na competência tributária dos Municípios, conforme dispõe o Art. 156, I, da Constituição Federal de 1988. O mesmo é instituído por meio de Lei Ordinária Municipal, devendo obedecer às prescrições da Constituição Federal atual e da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, CTN – Código Tributário Nacional. Sua incidência ocorre apenas nas áreas urbanas, de expansão urbana e urbanizáveis especificadas pela legislação municipal, desde que observadas às disposições do Código Tributário Nacional. Fora desses limites incidirá o ITR – Imposto Territorial Rural, de competência da União. O IPTU é um imposto direto, sendo os contribuintes que, regra geral, arcam com o ônus financeiro; progressivo, já que pode possuir alíquotas progressivas em razão do valor venal e ainda há a progressividade no tempo, se a propriedade do bem imóvel não cumprir sua função social; e, real, sendo sua base econômica a renda ou o patrimônio. O lançamento do IPTU é realizado de ofício ou por declaração, quando houver atualização cadastral.

A base de cálculo do IPTU - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é o valor venal do bem imóvel. Corresponde este valor ao preço à vista que o bem imóvel alcançaria se colocado à venda no mercado imobiliário.

O Art. 33 do CTN - Código Tributário Nacional estabelece que a base de cálculo do IPTU é o valor venal do bem imóvel, não se considerando o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

O valor venal de um imóvel é o preço de venda, levando-se em consideração o terreno acrescido de suas edificações, estimado por critérios técnicos prescritos em lei municipal. É o valor real do bem imóvel, aquele que o imóvel alcançará para a compra e venda à vista, conforme as condições normais, usuais do mercado imobiliário.

O valor venal deve corresponder ao valor do bem ou do patrimônio imobiliário sujeito à incidência da norma tributária. Nesse sentido, oportuno lembrar as lições do mestre Bernardo Ribeiro de Moraes:

¹ Paulo Cesar de Santi - Bacharel em Direito e Agente Fiscal de Rendas da Prefeitura do Município de Americana/SP.

“Assim o Código Tributário Nacional veio reforçar a concentração do imposto como tributo sobre o ‘patrimônio imobiliário’. O imposto passou a ser medido pelo próprio patrimônio tributado, isto é, pelo valor. Realizou-se a perfeita adequação à base de cálculo ao fato gerador do imposto.

Valor venal, afirma Aliomar Baleeiro, ‘é aquele que o imóvel alcançará para a compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis’. É o valor do imóvel pelo qual se pode vender.” (Sistema Tributário da Constituição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979 v. 1, p.417)

O valor venal do imóvel, por ser à base de cálculo do IPTU e um dos aspectos do fato gerador da obrigação tributária, só pode ser fixado ou majorado por lei. Nesse sentido, os Tribunais Superiores já decidiram ser inconstitucional a majoração da base de cálculo do IPTU por Decreto. O que se pode estabelecer pelo Poder Executivo, através de Decreto, é a atualização monetária do tributo/imposto, a teor do disposto no § 2º, do Art. 97 do CTN - Código Tributário Nacional.

Regra geral, cabe ao Poder Público Municipal apurar o correto valor do bem imóvel, que normalmente é feito por meio da elaboração da PGV – Planta Genérica de Valores, documento que define a valorização dos imóveis, por meio de critérios jurídicos e técnicos de valorização, apuração e enquadramento dos imóveis.

Destarte, é certo que cabe ao Poder Público Municipal fixar o valor venal do bem imóvel, na medida em que essa é à base de cálculo do IPTU – imposto sobre a propriedade territorial e predial urbana, cabendo destacar que esse valor venal NÃO pode ser diferente do que seria para a venda de mercado, ou seja, a base de cálculo do imposto que é o valor venal deve corresponder ao valor de venda do bem imóvel no mercado imobiliário.