25/10/2013 - IPTU: características e problemas típicos da maioria dos tributos

*Por Dimas Alberto Alcantara**

A recente e ainda não resolvida pendência sobre a atualização da Planta Genérica de Valores do município de São Paulo, em números quase aleatórios, mas substanciais, traz de volta à discussão o Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU. Considerado menos exposto aos holofotes da mídia que outros tributos que incidem sobre o bolso dos brasileiros, possui características bastante interessantes e desconhecidas da maioria dos que o recolhem anualmente.

Trata-se de um imposto instituído constitucionalmente e tem como fato gerador a propriedade e a posse de imóvel localizado em área urbana ou suburbana. São pessoas físicas ou jurídicas que mantém essa posse por justo título e sua finalidade principal é obter recursos financeiros para os municípios. Apenas os responsáveis legais por essa esfera da administração pública têm competência para aplicá-lo e determinar o valor dos mesmos.

O IPTU tem papel de destaque em municípios economicamente mais desenvolvidos e assim pode ser utilizado em situações diferenciadas de sua destinação inicial, chegando até mesmo a contribuir para sanar rombos orçamentários advindos de outras pendengas administrativas. É o caso da recente celeuma que São Paulo enfrenta e que ocorre de forma semelhante em outros municípios, com menor impacto midiático por razões óbvias e até mesmo políticas.

São Paulo, em tempos não tão remotos, enfrentou semelhante discussão por duas vezes, durante os mandatos de ex-presidente Jânio Quadros e da prefeita Luiza Erundina, Ambos, em diferentes épocas e situações, tentaram elevada majoração nos índices do tributo. Da mesma forma que agora, sem argumentos técnicos substanciais e com discrepâncias logísticas visíveis até aos ignorantes da matéria.

É necessário de início compreender a estrutura sócio-política desse tipo de tributo, que tem a função social como objetivo primeiro, mas em essência é tipicamente fiscal e assim serve mais para a obtenção de recursos destinados a sustentar as máquinas administrativas e políticas citadinas. Em princípio, deveria incidir sobre as camadas melhor situadas financeiramente – donos de imóveis mais valorizados – em favor da melhoria das condições urbanas das periferias.

Esse enfoque, nos dias de hoje e em grande parte das cidades brasileiras, perdeu sustentação tendo em vista a deterioração ocupacional dos grandes centros, da qual São Paulo é exemplo típico, mas se alastra para outras regiões metropolitanas do país. Assim, tornou-se fundamental o estudo e atualização da Planta Genérica de Valores – PGV antes de qualquer tentativa razoável de aumentar o tributo. A única exceção aceitável seria a mera atualização em índices apenas sustentados pela defasagem inflacionária, como ocorre em várias situações e é simplesmente ignorada em outras.

O fato de o imóvel ter se valorizado durante anos, argumento primário utilizado para dar sustentação à eventual majoração do imposto, não significa que a capacidade financeira do proprietário elevou-se na mesma proporção. A renda da maioria dessa parcela dos moradores e de seus inquilinos não subiu na mesma proporção, isto sem levar em consideração a enorme quantidade de donos de imóveis residenciais de boa situação geográfica e razoável porte serem hoje dependentes de pensões ou aposentadorias, públicas ou privadas. A conquista do

bem ocorreu dentro de outro contexto social e familiar, completamente diferente do atual.
Vale lembrar, a propósito, que a base do cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel sobre o qual o tributo incide. Esse valor deve ser entendido como seu valor de venda em dinheiro à vista ou liquidação forçada, diferentemente do valor de mercado estipulado pela negociação e interesses mais individualizados e mesmo a aceitação de outros bens em troca. Até os proprietários costumam estranhar a diferença entre o que avaliam valer seus bens e o quantum fixado nos respectivos boletos. Assim, a chamada função social do tributo dilui-se completamente diante de outros interesses da administração, inclusive a busca de recursos para pagamentos de dívidas.
Vale citar ainda que, em municípios médios, a grande maioria, o IPTU é destaque entre as fontes arrecadadoras, figurando muitas vezes como a origem principal dos recursos da administração, visto que neles o ISS -Imposto Sobre Serviços, outro imposto municipal de considerável importância, possui menor base de contribuintes. As discussões em torno da majoração tida como exagerada daquele imposto em São Paulo, agora eclipsadas por outras decisões oficiais de grande repercussão, como a licitação dos campos do pré-sal, não afastam a importância da necessidade de uma reavaliação do IPTU, perante o panorama socioeconômico das cidades e de seus habitantes nos dias de hoje.

* Dimas Alberto Alcantara é advogado tributarista, especializado em ações coletivas e diretor da Alcantara Advogados & Associados.
E-mail: alcantara@alcantara.adv.br