

Tributação Territorial Urbana de Unidade Autônomas de Empreendimentos Mistos

Urban Property Tax in Independents units on Residential and Commercial Real State

RESUMO

A cidade de São Paulo, conta com a tributação predial e territorial urbana para imóveis. Essa taxa é determinada por meio do valor venal do imóvel, valor este que é calculado com base nos tipos e padrão para serem enquadrados no cálculo do valor do IPTU a ser pago anualmente pelos imóveis. Definido o valor venal do imóvel, conforme preconiza a legislação do tributo específico, é aplicada a alíquota de porcentagem do valor para obtenção do imposto. Essa alíquota é definida de acordo com o uso do imóvel, e por critério é utilizada em empreendimentos mistos na forma mais alta do imposto, ou seja, comercial. Ocorre que por vezes, a aplicação de um ou mais itens ao cálculo se torna equivocada, gerando prejuízo a ambas as partes. Taxar o imóvel que contém mais usos com apenas uma alíquota se torna insustentável nos parâmetros construtivos e arquitetônicos atuais, onde a união dos usos é frequente. E determinar o tipo e padrão construtivos de forma única num empreendimento misto é totalmente fortuito, o que torna a cobrança equivocada.

Palavras-chave: Imposto sobre propriedade territorial urbana, padrão construtivo, empreendimento misto, IPTU.

ABSTRACT

São Paulo's city property tax, IPTU is an annually percentage paid over the property value. Property value is calculated considering constructive pattern and occupation of the Real Estate. The percentage is defined according to its use and occupation. Usually, a higher percentage is applied to Real Estate with mixed occupation such as residential and commercial. Stipulating the percentage to a mixed use can be challenging because if the commercial use is higher than the residential one, the highest can prevail over the lower one, resulting in a higher percentage to a residential Real Estate. The assumption of any percentage without considering the proportion of the usage is misleading and can have downsides, however, municipality usually adopts only one criteria, being either residential or commercial.

Keywords: Urban Territorial Property Tax, constructive pattern, real state commercial and residential, IPTU.

REALIZAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Dentre os tributos obrigatórios cobrados pelo governo, definido nos art. 32º do Código Tributário Nacional (CTN), no art. 156º da Constituição Federal e, em especial na Lei 10.235/86 – O Imposto Predial e Territorial Urbano, o IPTU, é cobrado anualmente aos proprietários de bens imóveis. Imposto este que tem por finalidade a taxação de imóveis, sejam eles residenciais, comerciais de serviços, escolas, clubes, e qualquer outro bem imóvel constituído por terreno e benfeitoria, salvo algumas exceções de acordo com a lei.

As definições estipuladas para o cálculo deste imposto, se baseiam na composição do valor venal do imóvel. Esse valor é composto de duas bases bem claras, o terreno e a benfeitoria, que por meio de alguns critérios estabelecidos são determinados os valores atribuídos a cada uma para posteriormente serem totalizados, para então aplicar-se uma alíquota definida legislativamente e obter o valor do imposto.

Uma vez totalizado o valor venal do imóvel, determina-se se o imóvel é comercial ou residencial. Assim com a aplicação da alíquota escolhida o valor do imposto é gerado anualmente aos proprietários de imóveis. Por mais que a legislação seja clara em relação a aplicação dos índices e valores a serem utilizados para cálculo do imposto, percebe-se que na prática a aplicabilidade da legislação pelo município, por diversas vezes se torna equivocada.

Ademais ao uso da aplicação da taxa, a forma de determinação dos valores a serem utilizados deixa dúvidas quando foge minimamente às especificadas em Lei. Pois, para determinação dos valores de terreno e benfeitoria, são utilizados dois pontos relevantes – o valor por metro quadrado do terreno e o valor da benfeitoria. Valores que são resultados de uma multiplicação de sua área por números específicos determinados por localização do imóvel, tipo e padrão.

A legislação atual referente a construção na cidade, a Lei nº 16.050 – Plano Diretor da Cidade de São Paulo e Lei nº 16.402/16 – Parcelamento, uso e ocupação do Solo no Município de São Paulo, possibilita novas formas de execução de bens imóveis, em especial os usos mistos. Assim a aplicação do imposto é unificada, sem separar os usos, tornando não condizente com a realidade, onde os usos deveriam ser definidos em cada área.

2. IMPOSTO TERRITORIAL E PREDIAL URBANO - IPTU

O Imposto Predial e Territorial Urbano, é cobrado anualmente pela Secretaria da Fazenda de São Paulo, o cálculo é feito por meio da Lei nº 10.235/86, Lei nº 11.152/91, Lei nº 15.889/13, Lei nº 16.768/17, Lei nº 17.719/21 entre outras.

Para o cálculo do imposto são determinadas na legislação e decretos pertinentes a forma de cálculo do valor venal do imóvel, valor que é determinado por meio da PGV (Planta Genérica de Valores) que estipula os valores de terreno de cada área da cidade, de acordo com pesquisas de mercado, e os valores de construção para cada, quanto ao tipo e padrão específico de construção.

A partir deste cálculo, estabelece-se a alíquota, a qual gera o valor do imposto anual do imóvel, no ano gerador. Portanto, a legislação define uma alíquota que é aplicada ao valor venal do imóvel, resultando no valor do imposto de forma anual.

2.1.1. Alíquota

O cálculo do imposto é feito por meio da alíquota estabelecida em razão da especificação do imóvel. Para imóveis residenciais a alíquota é 1,00% e para imóveis comerciais é 1,50%. Destaca-se que para imóveis mistos, com uso residencial e comercial, a legislação sugere por meio de preponderância, que a alíquota adotada nos imóveis mistos seja o uso que predominar. Ou seja, maior residencial utiliza-se 1,00% e quando a parte maior do imóvel for comercial utiliza-se 1,50%.

2.1.2. Valor Venal

O valor venal é utilizado pelo município para aplicação da alíquota do IPTU, sendo que este valor é composto pelo valor do terreno e valor da benfeitoria. Os valores de m² do terreno são encontrados na Listagem de Valores, e pelos fatores I, II e III, da legislação vigente, aplicados conforme as características do imóvel, e pela determinação da subdivisão urbana.

O Anexo III, da Lei nº 15.889/13, começou a ser válidos a partir de 2014, com os valores de metro quadrado de terreno constantes na Lista de Valores Unitários. A lista ainda conta com atualizações na Lei nº 16.768/17 e Lei nº 17.719/21.

Determinado o valor a ser atribuído ao imóvel ele é multiplicado pelo valor de área do terreno, resultando no valor de terreno.

Para a valorização da benfeitoria existente no imóvel, é necessário enquadrar o tipo e o padrão classificados em legislação, para determinar o valor do metro quadrado da construção, assim como o fator obsolescência também será aplicado. O fator de obsolescência tem relação direta com a idade do imóvel, que para os cálculos de IPTU, são atualizados em todas as reformas ou alterações significativas que o imóvel vir a passar.

A fim de esclarecer o que é o tipo e o padrão do imóvel, tipo se refere a classificação do imóvel – residencial, comercial, telheiro etc. E padrão, é o construtivo - os tipos de acabamentos e fechamentos que compõe o imóvel, que serão descritos na lei em forma de texto pontuando cada item da construção, piso, paredes, forro, tetos e acabamentos. ambos estão definidos em legislação e são descritos. Dentre eles:

- Tipo 1: Residencial Horizontal
 - Padrão: A, B, C, D, E;
- Tipo 2: Residencial Vertical
 - Padrão: A, B, C, D, E;
- Tipo 3: Comercial Horizontal
 - Padrão: A, B, C, D;
- Tipo 4: Comercial Vertical
 - Padrão: A, B, C, D;
- Tipo 5:

Figura 1 - Tabela Tipo 5

Tipo 5	Padrões				
Barracão/Telheiro	A	B	-	-	-
Oficina	A	B	C	D	-
Posto de Serviço	-	B	C	D	-
Armazém/Depósito	-	B	C	D	-
Indústria	-	B	C	D	E

Fonte 1: Lei 10.235/86 – [Legilação.prefeitura.sp.gov.br](http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br) (2023)

- Tipo 6: Edifício de Garagem – Prédio vertical, destinado única e exclusivamente a guarda de veículos;
 - Padrão: A
- Tipo 6: Templo; clube; ginásio ou estádio esportivo; hipódromo; estações ferroviárias, rodoviária ou metroviárias, aeroporto,

REALIZAÇÃO

central de abastecimento, mercado municipal, teatro, cinema, museu, parque de diversão, zoológico, reservatórios e outras edificações assemelhadas.

- Padrão: B, C, D.

Na determinação do padrão do imóvel, por vezes a classificação se encontra em uso de dois ou mais padrões (A, B, C, D ou E), e nesse caso, o selecionado deve ser aquele com contém o maior número de semelhanças a edificação.

O tipo e padrão do imóvel, impacta diretamente nos cálculos do imposto, pois se trata de um valor unitário por metro quadrado. Uma vez selecionado deve ser analisado na tabela de valores, também disponibilizado pela mesma legislação, o valor atribuído ao tipo e padrão deve ser multiplicado pela metragem construída do imóvel, que aplicado um fator conhecido como obsolescência classifica o imóvel em relação a sua idade, resulta no valor total da benfeitoria.

Vale ressaltar que para fins de tributação, área construída do imóvel são consideradas todas “as áreas cobertas medidas pelo lado externo de suas faces, sendo paredes e pilares. Áreas pavimentadas descobertas de terraços, sacadas, quadras esportivas, helipontos e heliporto, também por suas medidas externas. Ainda entram na mesma classificação as coberturas de postos de serviços e as piscinas.”¹

Portanto, o valor de metro quadrado da área construída é definido pelo tipo e padrão que multiplicado a metragem total identificada no imóvel, resulta o valor da construção para fins de cálculo de IPTU. A classificação de ambos, deve ser realizada de forma clara e minuciosa, uma vez que os valores divergem de forma acentuada entre si. O valor venal é concluído com a soma do valor encontrado para terreno adicionado ao valor encontrado em construção, que totalizado compõe o valor venal do imóvel, diante disso é aplicada a alíquota referente ao uso, concluindo o valor gerado do imposto para o ano em exercício.

3. DIFERENÇA DE ALÍQUOTA PARA UNIDADES AUTONOMAS

A incoerência do sistema do cálculo arbitrário, é apresentada a partir do momento em que as construções, de diversos usos, não são classificadas de

¹ BRASIL. Lei nº10.235, de 16 de dezembro de 1986. Disponível em www.leismunicipais.com.br

formas diferentes (comercial e residencial) específicos para cada uma delas. A classificação da área majoritária do empreendimento, que contém mais de um uso, se torna incorreta e extremamente arbitrário em alguns casos, pois a escolha é baseada na composição geral do empreendimento.

Sendo assim, baseado na área de maior uso do empreendimento, são determinadas o uso, que por vezes, quando o imóvel tem comercial e residencial, com dimensões similares ou diferentes, é atribuído a alíquota do imóvel comercial, o mesmo ocorre para o tipo e padrão.

HARADA, afirma que: “Trata-se, sem dúvida de um critério arbitrário que desatende ao princípio da neutralidade da lei tributária: nem pró fisco, e nem pró contribuinte.” ²

Para atingir uma lógica plausível, a adoção de lançamentos individuais dentro do mesmo empreendimento, porém realizando a aplicação da alíquota sobre cada parte respectiva seria a forma mais razoável de tributação. Mesmo que constando em um único documento

A legislação ao permitir que sejam feitas diversas classificações, declara, mesmo que indiretamente, que cada item deve ser analisado conforme as descrições, caso que não aconteceria se não houvesse diversas formas de classificação. Ou seja, determina-se se é comercial, residencial, vertical, horizontal ou até mesmo edifício garagem, para então classificar o padrão, e assim obter o valor do metro quadrado construído. Para usos independentes, cobranças independentes.

Determinar que a alíquota de um imóvel, deve ser escolhida pela área de maior preponderância do imóvel, torna o cálculo da aplicação do imposto arbitrária. É extremamente comum a adoção de um ou mais usos nas construções da cidade, esses usos por suas vezes se alternam entre comerciais, residenciais, mistos, institucionais entre diversos outros – os prédios mistos.

Essa combinação de usos, além de comum, é incentivada pela legislação edilícia, e, portanto, ela é aprovada nos meios legais de tal maneira, como todos os usos existentes e separados por área. Na descrição do § 1º, do art. 15º da Lei nº 10.235/86:

² HARADA, Kiyoshi. Lançamento do IPTU em prédio de uso misto. Genjurídico. Março de 2022. Disponível em <http://genjuridico.com.br/2022/03/23/lançamento-do-iptu/>

“§ 1º Nos casos em que a área predominante não corresponder a destinação principal da edificação, ou conjunto de edificações, poderá ser adotado critério diverso, a juízo da Administração.”

Segundo HARADA, “[...] constatada a diferenciação das características da construção, a utilização de critério diverso é impositiva, [...]”³

Ao longo dos anos, além da aplicação genérica de comercial ou residencial para a alíquota, a preponderância estabelecida em lei afirmava que o imóvel é classificado baseado na área construída maior, o que tornaria o critério por vezes melhor ou pior ao contribuinte, porém podendo ser um ou outro. Já no ano de 2022, além das alterações previstas na PGV – Planta Genérica de Valores, os valores de IPTU tiveram um aumento maior que o previsto.

“Ocorre que abandonando a postura tradicional de lançar o IPTU de prédio misto segundo o critério da preponderância previsto no art. 7º da Lei nº 6.989/1966, o fisco municipal de São Paulo, a partir do exercício de 2022, passou a proceder ao lançamento do IPTU com a adoção da alíquota mais vantajosa para o fisco, ou seja, 1,5% pertinente a imóvel não residencial em contraste com imóvel residencial em que a alíquota é de 1%, desobedecendo ao princípio da vinculação da administração a seus próprios atos.” (Harada, 2022).

Acontece que a legislação atualizada, além de alterar os valores da PGV, considerou a aplicação de uma trava na taxa do lançamento do imposto para os exercícios de 2022, 2023 e 2024 que deveria ser atualizada somente pelo IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.

Entretanto, os lançamentos em 2022 foi, por vezes muito superior a trava estabelecida na legislação. Notou-se que a municipalidade pode aferir a casos específicos dois acréscimos aos valores, além do próprio IPCA. Em relação a aplicação da alíquota, a prefeitura lançou mão da preponderância na aferição dos imóveis, e classificou aqueles que eram considerados residencial como comercial. Mesmo em situação em que o comércio tiver menor área que a residência, o que torna a cobrança maior e abusiva ao contribuinte.

4. CLASSIFICAÇÃO DE TIPO E PADRÃO PARA UNIDADES AUTÔNOMAS

Diante dessa diáspora, a classificação da área construída do imóvel, poderia ser tratada da mesma maneira que a aplicação da alíquota específica

³ KIYOSHI HARADA, IPTU – Doutrina e Prática. São Paulo: Atlas, 2012. Pág. 165

para cada uso. É possível a aplicação da alíquota de cada uso, a cada parte do imóvel. Não seria completamente equivocado afirmar que o fisco poderia analisar cada imóvel de um empreendimento de forma individual, da forma que é realizada a aprovação e registro.

Não é só o critério de escolha de tipo, padrão e uso que devem ser analisadas, em especial de forma conjunta. Com o apoio do art. 13º da Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, diz em seu artigo:

“Art. 11 Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condomínio, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.”⁴

Um empreendimento misto é aprovado em conjunto, porém cada unidade é autônoma, em especial quando de diferentes usos, é classificada em projeto de aprovação com o uso específico e a área específica. Cada uso tem sua forma de tributação, as suas legislações específicas e licenças, com seus registros e por vezes mais de um proprietário.

A classificação de cada “parte” do empreendimento ser considerada particular, tornaria a cobrança do imposto mais justa. Em um exemplo hipotético, um edifício com entradas individuais, constituído por três partes sendo: os escritórios, o residencial e o edifício garagem.

A legislação, por conveniência, uma vez que existe o comercial, independente da dimensão, no empreendimento classificaria como alíquota comercial (1,5%). E por consequências, classificaria o padrão e tipo em Tipo 4, padrão A, B, C ou D. Entretanto, não é certo afirma que os escritórios, as residenciais e o edifício garagem são de uso, ou especialmente tipo e padrão iguais. O equívoco não existiria se as classificações do edifício estivessem de acordo com a forma que foi aprovada, e principalmente seguindo os tipo e acabamentos específicos.

Aplicar a alíquota correta a cada uso, e tipo e padrão adequados, mesmo que numa conta global unitária, seria a forma mais justa e proporcional de aferir o imposto do contribuinte.

⁴ Art. 11º. Lei 4.591/ de 16 de dezembro de 1964. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm.

5. CONCLUSÕES

A legislação edílica de São Paulo, em especial o Plano Diretor (2014) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (2016), visando o melhor e mais ordenado crescimento a cidade. Agregaram em seus apontamentos o benefício dos usos mistos em empreendimentos. Podendo conter entradas diferenciadas, fruição pública, comércio e residência, serviços e comércio, e diversas outras formas de combinação.

Determinado ainda em constituição e demais legislações, o imposto predial e territorial urbano, é um tributo a ser cobrado do contribuinte que possuir um imóvel. Para a cobrança desse imposto, são levadas em consideração diversos aspectos legislativos e arquitetônicos do imóvel.

Conforme o exposto para a definição da alíquota a ser aplicada sobre o valor venal do imóvel, deve ser classificada de forma correta entre comercial e residencial, a localização do imóvel irá influenciar o valor do terreno, e as benfeitorias devem ser classificadas em tipo e padrão, também de forma assertiva, a fim de que com a soma dos dois itens se obterá o valor venal do imóvel, o qual será aplicado a alíquota.

Ocorre que na cidade de São Paulo, a aplicação tanto da alíquota quanto do tipo e padrão estão por vezes equivocadas. Situação essa que se torna severamente expressiva quando analisado um empreendimento misto. Um empreendimento contendo comércio, residências, escritórios e serviços, hora com todos ou mais de um. A alíquota aplicada, em sua maioria, é a de maior valor, ou seja, comercial, e o tipo e padrão são definidos aleatoriamente sem análises adequadas.

Sendo assim, uma vez que temos na legislação edílica a necessidade de aprovação dos itens de forma individual, e que por vezes essa informação é a correta, poderia o contribuinte ou a própria municipalidade aferir corretamente as áreas destinadas a cada uso, e posteriormente determinar tipo e padrão para lançamentos mais adequados e realistas a cada parte do empreendimento?

Por fim, a classificação individual de cada parte do edifício, com as consideradas unidades autônomas e suas frações de terreno, sendo determinado uso, tipo e padrão específico a cada unidade autônoma do empreendimento/condomínio, seria o mais razoável para uma cobrança justa e adequada ao contribuinte.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 29 maio 2021.

IAROSZESKI, CRISTINA ELENA BERNARDO; SOUZA, HUGO HENRIQUE FERNANDES DE SOUZA. Aplicação de Alíquotas Diferenciais e da Progressividade Extrafiscal no IPTU para Garantir do Desenvolvimento Urbano. Revista Tributária e de Finanças Públicas, p. 77 a 92, 2022. Disponível em <https://www.rtrib.abdt.org.br/index.php/rtfp/article/view/565/267>.

KIYOSHI, HARADA. IPTU – Doutrina e Prática. São Paulo: Atlas, 2012. Pág. 165.

KIYOSHI, HARADA. Lançamento do IPTU em prédio de uso misto. Jus.com.br. Disponível em <https://jus.com.br/artigos/21934/o-lancamento-do-iptu-sobre-as-garagens-de-condominio>, março de 2022.

KIYOSHI, HARADA. Lançamento do IPTU sobre as garagens de condomínio. Gen Jurídico. Disponível em <http://genjuridico.com.br/2022/03/23/lancamento-do-iptu/>. São Paulo, junho de 2012.

SANTOS, ANDRÉ LUIZ ANDRADE DOS SANTOS. Base de cálculo, fato gerador e alíquotas do IPTU. Direito Net. Disponível em <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/10097/Base-de-calculo-fato-gerador-e-aliquotas-do-IPTU>. São Paulo, março de 2017.

SÃO PAULO (cidade). Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Diário Oficial Cidade de São Paulo, São Paulo, SP: Imprensa Oficial, ano 59, v. Suplemento, n. 140, p. 1-352, 1 ago. 2014.

SÃO PAULO (cidade). Lei nº 16642 disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no município de São Paulo, de acordo com a lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - plano diretor estratégico (PDE). Disponível em <https://leismunicipais.com.br>. Acesso em 25/05/2021.

SÃO PAULO (cidade). Lei nº 10235, de 16 de dezembro de 1986. Dispõe sobre a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeitos de lançamento dos impostos predial e territorial urbano; concede descontos sobre os valores venais dos imóveis sujeitos a incidência desses impostos, no exercício de 1987, e dá outras providências. Disponível em <https://leismunicipais.com.br>. Acesso em 25/05/2021.

SÃO PAULO (cidade). Lei nº Lei 4.591/64, de 116 de dezembro de 4.591. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em <https://leismunicipais.com.br>. Acesso em 25/05/2021.

REALIZAÇÃO