

## A POLÊMICA SOBRE O IPTU COM OS VALORES DO LOTE ORIGINÁRIO

**José Roberto Reale**

*Procurador do Município de Londrina, lotado no Setor de Ações em Massa da Justiça do Trabalho - SAMJT. Especialista em Metodologia de Ensino Superior pela Universidade Norte do Paraná – UNOPAR. Bacharel em Direito pela Universidade Estadual de Londrina - UEL*

**Paulo Nobuo Tsuchiya**

*Procurador do Município de Londrina, lotado no Setor de Ações em Massa da Justiça do Trabalho - SAMJT. Especialista pela Escola da Magistratura do Paraná - EMAP. Bacharel em Direito pela Universidade Estadual de Londrina - UEL*

Quando da edição da lei que previu a planta genérica de valores, os lotes, individualizados, sequer existiam juridicamente.

Muitos contribuintes, de forma equivocada, induzidos a erro por seus advogados, pleiteavam em milhares de ações contra a Fazenda Pública Municipal, que fosse aplicado aos imóveis deles o mesmo valor atribuído ao m<sup>2</sup> do lote originário (que não mais existe!). Tal pleito não comporta acolhimento, pois **juridicamente impossível**.

Ora, como se aplicar a um novο imóvel, um valor genérico, arbitrado há mais de uma década, para o lote mãe (hoje inexistente). Não se tem mais aquele parâmetro da lei de 2001, e foi justamente por isso que foi arbitrado, mediante a confecção de um **laudo de avaliação individualizado**, um valor ao m<sup>2</sup> do NOVO LOTE, condizente com o ATUAL valor venal do bem imóvel, base de cálculo do IPTU.

Ressalte-se que esse valor do IPTU, elaborado através de uma Pauta de Valores fica bem abaixo do chamado valor de mercado.

Assim, a tese autoral da ilegalidade do lançamento é afrontosa, pois o art. 33 do CTN versa que a **base de cálculo do imposto é o valor venal do bem**.

Em síntese, descoberto o valor venal do bem, extrai-se a base de cálculo para o lançamento do imposto. A sistemática é simples. Respeitado está o princípio da legalidade, insculpido no art. 150, I da CF. Veja, Excelência, não se está aumentando o valor de tributo sem lei que o estabeleça, pelo contrário, apurou-se, mediante laudo individualizado, o valor venal do lote, não se aumentou valor algum, pois o lote NÃO EXISTIA.

Inexiste a possibilidade jurídica de se aplicar ao NOVO lote, o valor original hoje inexistente.

Não se tem mais o parâmetro originário, com o valor do m<sup>2</sup> de “lote mãe”, que inexistente mais a partir do desmembramento em vários outros lotes novos.

Impossível, dessarte, a aplicação do valor constante em Planta Genérica para lote que não guarda nenhuma correspondência com lote hoje inexistente.

Em Londrina, por exemplo, vários novos bairros surgiram, basta ver a chamada Gleba Palhano, a região dos Condôminos Fechados, que não existiam na totalidade como é hoje.

A utilização da chamada PAUTA DE VALORES não traz nenhuma violação ao princípio da estrita legalidade, já que não criam tributo e não o elevam, eis que todos os elementos definidores do IPTU, constantes na Lei da Planta Genérica de Valores.

Em síntese, descoberto o valor venal do bem, extrai-se a base de cálculo para o lançamento do imposto. A sistemática é simples. Respeitado está o princípio da legalidade, inculcado no art. 150, I da CF.

A chamada Pauta de Valores em nenhum momento eleva o valor de tributo, o que só pode ser modificado através de Lei.

Através da Pauta de Valores, apura-se mediante laudo individualizado, o valor venal do lote, não se aumentou valor algum, pois o lote NÃO EXISTIA.

Percebe-se então, que não se trata de majoração de tributo, mas de seu lançamento em conformidade com a existência jurídica dos lotes, que, incontrovertidamente, segundo a inicial, somente vieram a possuir existência própria e individualizada após o desmembramento realizado pelos interessados, o que ocorreu em Londrina, após, a edição da Lei Municipal 8.672/2001, que instituía a Planta Genérica de Valores, vigente até setembro de 2017, quando foi instituída nova Planta pela Lei nº 12.575, de 29 de setembro de 2017.

Nessa situação assim, como ao tempo da Lei que institui a Planta de Valores, os imóveis simplesmente não existiam – e, portanto, não poderiam ser imaginados pelo legislador local – o que houve foi a atribuição de valor venal através de avaliação expressa em avaliação, formulada por servidores fiscais, não para os imóveis a que se referem os requerentes, mas sim para aquele lote resultante de subdivisão do lote originário.

No momento em que o novo lote é registrado no Cartório do Registro Imobiliário competente, conforme projeto aprovado pelo Município e executado pelo requerente, não há mais que se

falar no lote originário. Aquele previsto na Planta Genérica de Valores, foi substituído por outros. Fala-se agora de novo imóvel com matrícula nova e independente.

Tais imóveis são legalmente e fisicamente diferentes daquele de que se originaram, pois possuem novas matrículas, novas confrontações, novas metragens, aparelhamentos urbanos (ruas, praças, escoamento pluvial, rede elétrica etc., inclusive com novo endereço) e se colocam disponíveis à transmissão, autonomamente para que sejam registrados em nome de novos proprietários, sem qualquer vínculo com o lote de que se originaram.

Dispõe a Lei de Registros Públicos:

**Art. 176.** O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

**§ 1º** A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

**I - Cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;**

Diante disso, os imóveis novos, não estão obviamente previstos na Planta Genérica de Valores), pois, passaram a existir posteriormente a ela, decorrendo disso, que após a criação da matrícula individualizada no Cartório do Registro Imobiliário, passaram a existir legalmente e também entraram autonomamente no campo de incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano, demandando uma primeira avaliação para que, uma vez fixado o valor venal, que é a base de cálculo do tributo, pudessem ter seus lançamentos efetuados.

É de observar que os valores constantes na avaliação municipal não fazem qualquer referência ao lote originário. Ela trata de cada um dos imóveis integrantes do loteamento e atribui valores por metro quadrado a cada um deles, variando de acordo com as quadras nas quais se localizam.

Incorreto, a posição de muitos advogados, portanto, falar-se em majoração.

Como o lote originário não mais existe e por isso mesmo não foi avaliado, nem tão pouco possui lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano.

Ademais, a lei municipal é bem clara, determinando a avaliação dos novos imóveis que entrarem no campo de incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano:

Lei nº 7.303/97 (Código Tributário do Município).

Art. 171. A inscrição no Cadastro Imobiliário é obrigatória e far-se-á a pedido ou de ofício, devendo ser instruída com os elementos necessários para o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, tendo sempre como titular o proprietário ou possuidor a qualquer título.

Parágrafo único. A cada unidade imobiliária autônoma caberá uma inscrição.

Art. 176. O valor dos imóveis será apurado com base nos dados fornecidos pelo Cadastro Imobiliário levando em conta, a critério da repartição, os seguintes elementos:

I - No caso de terrenos:

- a) o valor declarado pelo contribuinte;
- b) o índice médio de valorização correspondente à região em que esteja situado o imóvel;
- c) os preços dos terrenos nas últimas transações de compra e venda;
- d) a forma, as dimensões, os acidentes naturais e outras características do terreno;
- e) existência de equipamentos urbanos tais como água, esgoto, pavimentação, iluminação, limpeza pública e outros melhoramentos implantados pelo Poder Público;
- f) quaisquer outros dados informativos obtidos pela Administração e que possam ser tecnicamente admitidos.

(...)

§ 5º Os critérios previstos nos incisos I e II serão utilizados para apurar o valor venal dos imóveis não previstos na Planta Genérica de Valores à época do lançamento do tributo.

Inexiste qualquer lesão aos Princípios Constitucionais Tributários, uma vez que os lançamentos tributários na forma prevista pelo ordenamento jurídico nacional e municipal.

Vê-se, portanto, que o lançamento e sua notificação são regulares.

A elaboração da pauta de valores é realizada, no Município de Londrina, por meio de Decreto do Chefe do Executivo com expressa autorização em lei para tanto, sendo que tal regulamentação que edita a Planta Genérica de Valores não está adstrita aos princípios da anterioridade e da reserva legal, para o caso sendo atendidos os preceitos legais relativos à fixação da base de cálculo do IPTU.

Neste caso, não se pode falar em majoração de imposto, mas sim em revisão dos lançamentos realizados pela modificação de sua fática (extinção do lote originário, e criação de novos

lotes), sendo que, em tais situações, o posicionamento pacífico do STJ a respeito do tema é diametralmente oposto àquele consignado na decisão agravada.

Na realidade, no caso em comento não se aplica o disposto na Súmula 160/STJ!

O entendimento sumulado pelo STJ diz respeito à atualização dos valores de lançamento do IPTU acima do índice de atualização monetária utilizado pela Fazenda Pública (IPCA, no caso Municipal) sem lei que o defina. Neste caso, haveria incremento na base de cálculo do imposto sem lei anterior, o que por certo é vedado constitucionalmente.

Mas essa não é a hipótese tratada, em que a planta genérica de valores, que foi instituída por Decreto do Prefeito, não sofreu qualquer alteração, inexistindo, portanto, majoração da base de cálculo, apenas sua atualização.

Quando houver apenas a aplicação da correção monetária no período, nada obsta a possibilidade de que seja feita a atualização monetária do valor venal do imóvel por decreto. Desse modo, devem ser utilizados como base de cálculo do tributo os valores venais apurados pelo Município à época do lançamento.

O Decreto que edita a Planta Genérica de Valores não está adstrito aos princípios da anterioridade e da reserva legal, para o caso sendo atendidos os preceitos legais relativos à fixação da base de cálculo do IPTU. Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. IPTU REFERENTE AOS EXERCÍCIOS DE 1998 E 1999. CURITIBA. LEI 6.202/80 (COM ALTERAÇÃO DA LEI 7.832/91). (...). ATUALIZAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO MEDIANTE PORTARIA (PLANTA GENÉRICA DE VALORES). AUSÊNCIA DE TRANSGRESSÃO AOS PRINCÍPIOS DA ANTERIORIDADE E RESERVA LEGAL. (...) (TJPR - 2ª C.Cível - ACR 0385069-9 - Foro Central da Região Metropolitana de Curitiba - Rel.: Juiz Conv. Pericles Bellusci de Batista Pereira - Unanime - J. 15.05.2007) - grifo nosso.

TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS à EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE NÃO CONFIGURADA. CÁLCULO DO IPTU. PLANTA GENÉRICA DE VALORES. INEXISTÊNCIA DE AFRONTA AO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. LEI MUNICIPAL Nº 8353/1999 DO MUNICÍPIO DE CURITIBA. ISENÇÃO FISCAL. CARÁTER CONDICIONAL. NECESSIDADE DE REQUERIMENTO E PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PREVISTOS EM LEI.

Recurso não provido.

(TJPR - 1ª C.Cível - AC 0636763-7 - Foro Central da Região Metropolitana de Curitiba - Rel.: Des. Ruy Cunha Sobrinho - Unânime - J. 27.04. 2010).

Vê-se, portanto, que havendo a prévia previsão legal determinando que os lançamentos sejam realizados, enquanto não procedida a fiscalização in loco dos imóveis, com arrimo na denominada Planta Genérica de Valores, sendo que para os casos em que os imóveis sejam criados ou incorporados à urbe posteriormente à lei que instituiu tal forma de lançamento por estimativa, não há qualquer ilegalidade na atualização de seu valor.

É fato incontroverso que com a criação dos novos lotes que houve a repartição do terreno original em diversos lotes individualizados, cuja aprovação necessita de inspeção técnica que tem o condão de indicar a alteração no valor venal do imóvel.

Necessário ressaltar que se trata de fixação da base de cálculo para o IPTU do novo imóvel não previsto na Planta Genérica de Valores e não majoração do valor venal do antigo terreno.

A controvérsia alegada pelos advogados nos vários processos tramitando nas Varas de Fazenda Pública, cinge-se na necessidade de elaboração de lei para estabelecer o valor venal para base de cálculo deste novo imóvel individualizado.

Da leitura do Código Tributário Municipal de Londrina tem-se que:

“Art. 173 A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

Art. 176 O valor dos imóveis será apurado com base nos dados fornecidos pelo Cadastro Imobiliário, levando

em conta, a critério da repartição, os seguintes elementos:

I - no caso de terrenos:

f) quaisquer outros dados informativos obtidos pela Administração e que possam ser tecnicamente admitidos.

§ 5º Os critérios previstos nos incisos I e II serão utilizados para apurar o valor venal dos imóveis não previstos na Planta Genérica de Valores à época do lançamento do tributo”.

Ora, do ponto de vista do Cadastro Imobiliário Municipal, de cunho estritamente tributário (art. 94, I, da Lei Municipal n. 7.303-97, o Código Tributário Municipal - CTM<sup>1</sup>), *a efetiva existência dos novos imóveis, agora de ciência da autoridade fazendária municipal, gera efeitos e deve ser observada.*

Com efeito, prevê o art. 171, do CTM:

Art. 171. A inscrição no Cadastro Imobiliário é obrigatória e far-se-á a pedido ou de ofício, devendo ser instruída com os elementos necessários para o

<sup>1</sup> “Art. 94. O cadastro fiscal da Prefeitura é composto:

I - do cadastro das propriedades imobiliárias, nos termos desta Lei; [...]”

lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, tendo sempre como titular o proprietário ou possuidor a qualquer título.

Parágrafo único. A cada unidade imobiliária autônoma caberá uma inscrição.

Desta forma, existe na legislação municipal a previsão acerca do estabelecimento da base de cálculo de novo imóvel, razão pela qual, em se tratando de novo registro de imóvel, inexistem as ilegalidades indicadas nos milhares de ações interpostas.

A premissa básica é que a obrigação tributária nasce no exato momento da ocorrência do fato gerador e no caso dos lotes novos, com a aprovação pelo Município de novos loteamentos, surge a obrigação de se pagar o IPTU de forma individual para cada lote, já que o lançamento é feito lote por lote.

A definição do valor a ser cobrada é feita pelo lançamento, com base na Planta Genérica de Valores e no caso dos Lotes Novos, por Decreto, através das chamadas Pauta de Valores.

O Código Tributário Nacional O CTN fala sobre o lançamento no artigo 142 e o conceitua como:

- Um procedimento administrativo; tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação;
- Determinar a matéria tributável (base de cálculo);
- Calcular o montante do tributo devido;
- Identificar o sujeito passivo.

Esse ato, do lançamento é privativo da Autoridade Administrativa, que em razão do desmembramento dos lotes, é obrigado a se valer da Pauta de Valores, elaborada de forma técnica pelos agentes fazendários, especialistas nessa área.

É dever da autoridade efetuar o lançamento, sob pena de improbidade administrativa e renúncia de receita, o que causa inúmeros prejuízos aos cofres públicos.

Desse modo, a chamada Pauta de valores é o valor referencial definido pela Secretaria da Fazenda mediante rigorosa avaliação técnica para ser utilizado como base de cálculo nas situações previstas na legislação tributária.

Tem por fundamento o princípio da praticidade e, por objetivo, orientação e controle fiscal.

Com efeito, o reajuste do valor venal dos imóveis para fim de cálculo do IPTU não dispensa a edição de lei, a não ser no caso de correção monetária.

Muitas vezes com formato atual das leis que regulamentam a cobrança do IPTU, engessa o município, que fica à mercê da câmara municipal, que por populismo ou animosidade, muitas vezes mantém o imposto defasado.

Com a Constituição de 1988, os Municípios tiveram pouca participação no bolo tributário, basicamente vivendo do IPTU, ISS e ITBI, além dos repasses legais, ficando como podemos observar em muitos lugares em situação de penúria.

Com a chamada Pauta de Valores o agente fazendário faz nada mais nada menos que avaliar individualmente o imóvel (não previsto na lei da planta genérica de valores à época de sua promulgação), chegando ao valor venal do imóvel, base calculada da exação, haja vista que a criação do imóvel (por sua subdivisão) deu-se em momento posterior à edição da lei local onde se previu a planta geral de valores de IPTU, seria realmente um contrassenso jurídico imaginar-se que naquela norma legal haveria a previsão do valor venal de imóvel que sequer existia ao tempo da edição da lei!

Assim, a atuação da Fazenda Municipal é para verificar, individualmente, qual o valor venal do imóvel em questão, para fins de lançamento de IPTU, o que de modo algum é vedado (muito ao contrário, seria, num mundo ideal, o procedimento a ser adotado em todos os lançamentos, o que entretanto é fisicamente impossível em cidades de considerável porte, o que importa na edição de leis com uma ficção [previsão] do valor venal por áreas, a chamada “planta geral de valores”), e muito menos importa em modificação na sua base de cálculo por ato infralegal!

Em primeiro lugar, deve-se colacionar que uma das formas de se lançar o IPTU é a partir de PLANTA GENÉRICA DE VALORES. A tese é antiga e foi endossada pelos Tribunais Superiores. Em suma, pela Planta Genérica, apura-se um valor estimado dos lotes para a incidência de alíquota aplicável.

No caso de Londrina, a lei da Planta Genérica previu os valores, repise-se, estimados, com o fim de agilizar e simplificar os lançamentos tributários, mormente nos lotes não edificadas. No caso em tela, a parte autoral reputa que houve um “salto” no valor da base venal do imóvel sem previsão legal. Contudo, nada mais equivocado.

Conclui-se: existia um lote sem melhorias que era tributado (no todo) por um valor previsto (de modo estimado, mas com procedimento com arrimo em lei.

Posteriormente, o lote foi desmembrado, dando origem a um condomínio, com todas as benfeitorias possíveis, tais como iluminação, água, pavimentação etc. Ora, evidente que o valor venal de cada lote, agora individualizado, com avaliação específica (conforme documentação de

prova anexa) será maior, pois o lançamento tributário foi efetivado NÃO POR ESTIMATIVA, mas por AVALIAÇÃO TÉCNICA DE ENGENHARIA, de forma individualizada, ou seja, de modo mais adstrito à lei tributária.

## CONCLUSÃO

Posto isso, conclui-se que é perfeitamente legal o lançamento do IPTU em lotes novos, através da chamada pauta de valores.

## Referências

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal.

BRASIL. Lei nº 5.172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios.

BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 1º jan. 1976. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16015.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015.htm)>. Acesso em 07 nov. 2014.

LONDRINA. Lei Municipal nº 7.303 de 30 de dezembro de 1997. Dispõe sobre o Código Tributário Municipal. Disponível em: <http://www.londrina.pr.gov.br>.

LONDRINA. Lei Municipal 8.672 de 22 de dezembro de 2001. Dispõe sobre a Planta de Valores de terrenos e preços básicos por metro quadrado de construção, para efeito de lançamento do imposto predial e territorial urbano do Município de Londrina Disponível em: <http://www.londrina.pr.gov.br>.

LONDRINA. Lei Municipal nº 12.575, de 29 de setembro de 2017 Dispõe sobre Planta de Valores de terrenos e preços básicos por metro quadrado de construção, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Município de Londrina. Disponível em: <http://www.londrina.pr.gov.br>.

LONDRINA. Lei Municipal nº 12.575, de 29 de setembro de 2017 dispõe sobre a nova Planta de Valores do Município de Londrina. Disponível em: <http://www.londrina.pr.gov.br>.