

Artigos

Ainda está uma “zona”



**Agenor
Camardelli
Cançado Neto**

Advogado tributarista



**Ao extinguir as
zonas e elevar o
valor venal dos
imóveis, mais
uma vez o
legislativo
entrega com
uma mão e
retira com a
outra”**

Pouca gente sabe, mas passará a vigorar no próximo 1º de janeiro a Lei Complementar Municipal nº 272/2014, sancionada pelo então Prefeito Paulo Garcia, que confere nova redação ao art. 17 da Lei nº 5.040/1975 (Código Tributário Municipal), em que constam as alíquotas do IPTU. Atualmente, estas são aplicadas ao valor venal do imóvel de acordo com a Zona Fiscal. O legislador dividiu Goiânia em quatro zonas fiscais com o intuito de fixar alíquotas de IPTU com base na infraestrutura da região. A exemplo disto, temos a primeira zona fiscal que compreende bairros como Setor Bueno, Centro e Nova Suíça, cuja alíquota aplicável é de 0,55% para imóveis edificados de uso residencial e de 1% para aqueles de uso comercial.

Em imóveis situados na segunda zona fiscal (Setor Sudoeste, Leste Vila Nova, Setor Pedro Ludovico e outros) a alíquota aplicável é de 0,50% para imóveis residenciais e de 0,8% para imóveis de uso comercial.

A alteração que passará a vigorar em 1º de janeiro extingue estas zonas fiscais e baliza a alíquota de IPTU unicamente de acordo com o valor venal do imóvel. Segundo o texto, para

imóveis residenciais com valor venal até R\$ 50 mil a alíquota será de 0,20% (a menor) e, para imóveis com valor venal superior a R\$ 100 mil, a alíquota aplicável será de 0,55% (independentemente da zona fiscal). O critério é mais lógico, mas nem de longe obedece aos princípios da igualdade tributária e da capacidade contributiva, uma vez que, dificilmente, se encontrará em Goiânia imóveis com valor venal inferior a R\$ 100 mil. Eis que a atualização da planta de valores notavelmente os hipervalorizou.

Muito se comenta na cidade que, com a nova planta de valores, os valores venais dos imóveis, em alguns casos, ultrapassam o valor de mercado, em razão da crise econômica.

No que tange ao IPTU, para se realizar os princípios da capacidade contributiva e da igualdade tributária, seria de bom alvitre que o legislador cumulasse os requisitos de localização do imóvel (zona fiscal) com o seu valor venal para a fixação das alíquotas do imposto. Ao extinguir as zonas e elevar o valor venal dos imóveis, com a atualização da planta, mais uma vez o legislativo entrega com uma mão e retira com a outra, mantendo a injustiça tributária.