O TEMPO

Kênio de Souza Pereira

Reclamar do IPTU pode afetar seus vizinhos

O proprietário ficou surpreso ao constatar que a guia de IPTU do seu apartamento sofreu alteração do padrão de acabamento, o que resultou na elevação do valor do imposto acima da variação da inflação. Achou estranho, pois não pediu nenhuma revisão do IPTU e nem recebeu a visita do funcionário da prefeitura para que este constatasse a melhoria do acabamento que antes era normal, mas que agora foi enquadrado como alto.

O problema é que são raros os profissionais que estudam as normas legais (Código Tributário, as leis municipais e o Decreto Regulamentador do IPTU, que é publicado todo final de ano) que normatizam o IPTU, e assim vemos proprietários reclamando de forma equivocada. Alguns, especialmente proprietários de imóveis de grande porte, pagam às vezes milhares de reais a mais sem saber e, assim, vão somando perdas financeiras expressivas por anos, sem perceber.

RECLAMAÇÃO DE UM APARTAMENTO PODE AFETAR TODO O EDIFÍCIO

Somente quando ocorre a Revisão do Mapa de Valores, que é aprovado pela Câmara Municipal, é que se torna possível aumentar a base de cálculo, ou seja, o valor venal dos imóveis. Isso é realizado de tempos em tempos, tendo a última atualização ocorrido em 2009, o que majorou o IPTU em 2010 e 2011. Sem um novo Mapa de Valores, o IPTU é apenas corrigido pelo IPCA-E. Mas se o proprietário reclama é aberto um processo administrativo, no qual o cadastrista da PBH, ao comparecer no local, pode revisar não só o item reclamado, mas também conferir e requalificar os demais elementos do cadastro do IPTU.

Dessa forma, se o dono de um apartamento reclama que o padrão de acabamento não é o que consta na guia, pode vir a ter uma surpresa por agir de forma amadora. Imaginemos que o edifício com 40 apartamentos foi construído em 1990, com portaria e escadas com piso de ardósia, porta e grades de metal de entrada, além das janelas em metalon, sendo que cada apartamento se enquadra na guia pelo valor de R$ 350 mil.

O proprietário de um apartamento, ao solicitar a revisão, provocará a visita do fiscal da PBH e este, ao ver que o edifício foi reformado, passando a ter revestimento das fachadas em granito, portaria e grades da entrada substituídas por vidros temperados, pisos de ardósia trocados por mármore, janelas de alumínio e um interfone instalado, determinará a revisão do IPTU dos demais 39 apartamentos automaticamente, elevando o padrão de acabamento.

Isto está previsto no § 7º, do art. 17, do Decreto Municipal 15.828/14, que determina: “No caso de reclamação tempestiva promovida por uma ou algumas unidades autônomas de edifícios condominiais, serão processadas, de ofício, para as demais unidades, a partir do exercício em que foi interposta a reclamação, as alterações de lançamento referentes a elementos que se relacionem, indistintamente, com todas as unidades do condomínio.”

ACABAMENTO INTERNO NÃO AFETA AVALIAÇÃO

Caso um apartamento seja reformado, passando a valer bem mais que as unidades vizinhas, para a PBH essa obra não altera o padrão e nem o valor venal constante na guia do IPTU, sendo que nenhum cadastrista da PBH entrará dentro do apartamento.

O que é analisado pela PBH é a metragem; os itens de valorização externos do edifício, ou seja, as áreas comuns tais como, piscina, sauna, mais vagas de garagem; e se houve novas construções, dentre outros, além dos acabamentos já citados. Nesse caso, as novas características atingirão todas as unidades, mesmo as dos proprietários que não tenham reclamado do IPTU.