

## REQUERIMENTO DE REVISÃO DO IPTU/ITU

### Prefeitura Municipal de Goiânia - Goiás

Ao **Conselho Tributário Fiscal** (CTF), órgão colegiado julgador de Primeira e Segunda Instâncias Administrativas, sito na avenida do Cerrado, Nº. 999, Bloco E, Park Lozandes, Goiânia - GO, CEP 74.884-092

### IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTO – IPTU

Eu, \_\_\_\_\_  
CPF nº \_\_\_\_\_, Atividade/profissão \_\_\_\_\_  
Proprietário/responsável pelo imóvel situado na rua/Av. \_\_\_\_\_  
nº \_\_\_\_\_, QD. \_\_\_\_\_ LOTE \_\_\_\_\_ bairro \_\_\_\_\_  
, CEP. \_\_\_\_\_, Edifício \_\_\_\_\_, aptº \_\_\_\_\_  
cadastrado sob inscrição nº \_\_\_\_\_, venho respeitosamente solicitar à  
Vossa Senhoria a **Revisão de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU/ITU do ano de 2022 tendo em vista o expressivo aumento em relação a 2021**, que consta da Lei Complementar n.344, de 30 de setembro de 2021, e dispõe sobre o Código Tributário de Goiânia, requerendo, nesta oportunidade a **SUSPENSÃO DA EXIGÊNCIA DO CRÉDITO, nos termos do art. 151, inciso III, do Código Tributário Nacional**, em razão de:

### DOS FATOS e do DIREITO -

Não concordo com o aumento do IPTU/ITU do exercício de 2022, principalmente porque em relação ao exercício de 2021 o aumento foi expressivo, chegando a \_\_\_\_%. Desta forma, seguindo o que dispõe o art.186, da LC 344/21, serve-se do presente RECURSO ADMINISTRATIVO a fim de que o lançamento seja revisado tendo em vista que não se sabe ao certo qual a técnica utilizada para alcançar o valor venal do IPTU. E o pior, não se sabe se o CUB - ( custo unitário básico) de julho de 2021 foi utilizado como referência para identificar o valor venal dos imóveis ou se ele é MAIS um índice de correção atrelado ao IPCA que mede a inflação ( ver artigo 168, parágrafo 2º da LC344/21).

A inexistência de compreensão sobre a metodologia utilizada pela Prefeitura de Goiânia para calcular o valor venal dos imóveis não é condizente com a melhor técnica ou com a Justiça. Na verdade, o artigo 168, parágrafo primeiro, fala da correção pelo IPCA, mas remete a vários anexos do Código onde encontramos o CUB de julho de 2021 considerado para valorar o metro quadrado em Goiânia. Desta forma, ter o CUB como **referência para o metro quadrado** inicial para cálculo do valor venal é um parâmetro que não condiz com a realidade de muitos contribuintes, pois sequer falou-se em avaliar também a **DEPRECIÇÃO DOS IMÓVEIS**.

Além disso, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina, na **ADIN n. 20130125539 SC 2013.012553-9**, declarou inconstitucional o índice CUB – custo unitário básico - como forma de avaliar o valor venal dos imóveis urbanos para fins de incidência do IPTU, posto tratar-se de índice próprio de entidade de direito privado - o Sindicato de Indústria da Construção Civil - Sinduscon -, índice esse alcançado a partir dos valores de salários, dos preços de materiais de construção e de equipamentos praticados no livre mercado pelas empresas do ramo da construção civil.

Ora, esse foi um dos índices adotados em Goiânia caracterizando mais um erro que necessita ser corrigido. Note-se, ainda, que **o CUB NÃO está escrita na LC 344/21**, mas apenas nos ANEXOS, ou seja, fora do texto da lei, portanto, ausentes os princípios da legalidade e transparência dos atos públicos.

Acrescenta-se a isso que:

- ( ) O IPTU/ITU de 2022 foi substancialmente maior que 2021 em \_\_\_\_%.(há casos em que o aumento foi superior a 90%)
- ( ) O valor venal está acima do valor real do imóvel
- ( ) Houve erro quanto a área construída
- ( ) Houve erro na aplicação da alíquotas porque meu imóvel não se enquadra na lista abaixo:

I - imóveis edificados de uso residencial: a) alíquota de 0,15% para imóveis com valor venal de até R\$ 100.000,00; b) alíquota de 0,20% para imóveis com valor venal de R\$ 100.000,01 até R\$ 200.000,00; c) alíquota de 0,29% para imóveis com valor venal de R\$ 200.000,01 até R\$ 300.000,00; d) alíquota de 0,40% para imóveis com valor venal de R\$ 300.000,01 até R\$ 500.000,00; e) alíquota de 0,50% para imóveis com valor venal de R\$ 500.000,01 até R\$ 1.000.000,00; f) alíquota de 0,55% para imóveis com valor venal acima de R\$ 1.000.000,00;

II - imóveis edificados de uso não residencial: a) alíquota de 0,75% para imóveis com valor venal de até R\$ 200.000,00; b) alíquota de 0,80% para imóveis com valor venal de R\$ 200.000,01 até R\$ 300.000,00; c) alíquota de 0,85% para imóveis com valor venal de R\$ 300.000,01 até R\$ 500.000,00; d) alíquota de 0,90% para imóveis com valor venal de R\$ 500.000,01 até R\$ 700.000,00; e) alíquota de 0,95% para imóveis com valor venal de R\$ 700.000,01 até 1.000.000,00; f) alíquota de 1,00% para imóveis com valor venal acima de R\$ 1.000.000,00;

III - imóveis não edificados: a) alíquota de 2,00% para imóveis com valor venal de até R\$ 40.000,00; b) alíquota de 2,30% para imóveis com valor venal de R\$ 40.000,01 até R\$ 60.000,00; c) alíquota de 2,60% para imóveis com valor venal de R\$ 60.000,01 até R\$ 80.000,00; d) alíquota de 2,90% para imóveis com valor venal de R\$ 80.000,01 até R\$ 100.000,00; e) alíquota de 3,20% para imóveis com valor venal de R\$ 100.000,01 até R\$ 150.000,00; f) alíquota de 3,50% para imóveis com valor venal de R\$ 150.000,01 até R\$ 300.000,00; g) alíquota de 3,80% para imóveis com valor venal acima de R\$ 300.000,00.

( ) **AUMENTO EXPRESSIVO - OUTRAS CONSIDERAÇÕES:**

---

---

---

**TODOS OS ITENS ASSINALADOS ABAIXO DIZEM RESPEITO ÀS DÚVIDAS QUANTO A FORMA DE IDENTIFICAÇÃO DO VALOR VENAL:**

( x ) Qual o método utilizado pela Prefeitura de Goiânia para o cálculo do valor venal? O CUB ( custo unitário básico da construção civil) de julho de 2021 seria a referência do metro quadrado? Ou ele seria um índice de correção atrelado ao IPCA e que gerou duplicidade na correção?

( x ) Porque no novo Código Tributário de Goiânia consta o CUB e o IPCA para tratar do valor venal, posto que o CUB já representa um índice de atualização ?

( x ) Posto que o CUB – custo unitário básico de construção - foi um dos termos de referência para encontrar o valor venal ou até mesmo utilizado em duplicidade com o IPCA ( ver art.168, paragrafo 2 e anexo VII da LC 344/2021 ) - onde estaria o poder-dever da Administração Pública em considerar a DEPRECIACÃO DOS IMÓVEIS EM GOIÂNIA, *já que não consta da lei?*

( x ) a utilização da referência CUB/por metro quadrado NÃO está escrita na LC 344/21, mas apenas no ANEXO VII, ou seja, fora do texto da lei, portanto, ausentes os princípios da legalidade e transparência dos atos públicos.

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina - ADIN 20130125539 SC 2013.012553-9 - declarou inconstitucional o índice CUB – custo unitário básico - como forma de avaliar o valor venal dos imóveis urbanos para fins de incidência do IPTU, posto tratar-se de índice próprio de entidade de direito privado - o Sindicato de Indústria da Construção Civil - Sinduscon -, índice esse alcançado a partir dos valores de salários, dos preços de materiais de construção e de equipamentos praticados no livre mercado pelas empresas do ramo da construção civil.

O entendimento que o CUB seria INCONSTITUCIONAL se dá ao fato que este índice está condicionado aos efeitos da lei de oferta e procura fortemente atuantes no mercado imobiliário, e que não é ele previamente conhecido e claramente definido pela autoridade pública.

Nesse contexto, entendeu-se que a adoção do CUB para fins atualizatórios da base de cálculo do IPTU vulnera ostensivamente os princípios da legalidade e da segurança jurídica contemplados na Constituição do Estado de Santa Catarina.

\*Expressiva parte do aumento do IPTU 2022 está nesse índice de reajuste, ou seja, no Custo Unitário Básico. Ora, se o CUB - Custo Unitário Básico de Construção) não está previsto na lei em sentido estrito, fere também a Constituição do Estado de Goiás, art. 102, inciso I, que dispõe:

“Art. 102- Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado ao Estado e aos Municípios: I - exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça.”

\*E, ainda, tendo em vista a **insuportabilidade** do pagamento do **IPTU/ITU DE 2022**, principalmente no que tange a desproporcionalidade com o que foi cobrado em 2021 e o fato de estarmos diante de uma das piores **pandemias da historia da humanidade** que causou o empobrecimento em massa da população mundial, houve também violações aos seguintes princípios constitucionais, não se limitando a estes:

1) **Princípio da capacidade contributiva e do não confisco** – Ofensa aos Artigos 101, § 1º, E 102, IV, da Constituição do Estado de Goiás E do Art.150 da Constituição Federal;

2) Violação ao **princípio da dignidade da pessoa humana e do direito à propriedade e da legalidade, dentre outros, e não se limitando a estes.**

## DOS PEDIDOS

Requer a **suspensão da exigência**, nos termos assinalados acima conforme inteligência do art.151 do Código Tributário Nacional segundo o qual não poderá haver **nenhuma restrição ao crédito do contribuinte que protocolar o recurso administrativo no prazo legal** (até 15 dias após o vencimento da primeira parcela).

Desta forma, é de bom alvitre ressaltar que a cobrança indevida que porventura atingir patamares como por exemplo: protestos de Certidões de Dívida Ativa, CADIN ou ajuizamento de Execução Fiscal causará flagrante prejuízo de ordem moral ao contribuinte tendo em vista que passa a ser submetido às burocracias intrínsecas ao procedimento de dar baixa no débito, incluindo eventuais gastos com a contratação de advogado para elaborar defesa. Ainda, se houver o comprometimento de seu crédito frente ao mercado e a restrição ao seu acesso a bens de consumo e direitos isto causará o dano moral, que é caracterizado por uma lesão a um bem jurídico extrapatrimonial contido nos direitos da personalidade ou nos atributos da pessoa (jurídica ou física) como seu nome, imagem e privacidade.

Sobre o **dando moral**, o **STJ** – Superior Tribunal de Justiça - tem entendido que o simples ajuizamento, pelo Fisco, de uma execução fiscal indevida, pode justificar o pedido de danos morais. Ainda, há precedentes que atrelam o direito à indenização nos casos de inscrição em cadastros de proteção ao crédito e a protestos feitos equivocadamente, sendo, inclusive, desnecessário demonstrar de forma objetiva o constrangimento.

Desta forma, **requer a suspensão da exigibilidade do crédito tributário** até que seja julgado em definitivo o processo administrativo tributário, sob pena de incorrer a Fazenda Pública em perdas e danos c/c danos morais, dentre outras cujo ato der causa.

Há que se ressaltar que a maioria dos municípios brasileiros, em respeito ao período pandêmico, atualizaram seus tributos considerando apenas a inflação acumulada de 2021.

Requer seja concedida revisão do IPTU/2022 para considerar o valor do IPTU de 2021 mais a correção da inflação – IPCA apenas.

Goiânia, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nome

CPF:

Declaro estar ciente, na forma do parágrafo único do artigo 30, da lei nr. 5.040, de 22 de novembro de 1.975, que em caso de indeferimento do presente, responderei pelo pagamento de multa e outras penalidades incidentes sobre o tributo.”

## REQUERIMENTO DE REVISAO DO IPTU/ITU – 2022

### JUIZADOS ESPECIAIS DAS FAZENDAS PÚBLICAS

EXCELENTÍSSIMO(A) SR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DO \_\_\_ JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

#### PEDIDO DE REVISÃO DE LANÇAMENTO – IPTU/ITU 2022

Eu, \_\_\_\_\_ CPF nº \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, atividade/profissão \_\_\_\_\_

Proprietário/responsável pelo imóvel situado na  
Rua/Av. \_\_\_\_\_

nº \_\_\_\_\_, QD. \_\_\_\_\_ LOTE \_\_\_\_\_ bairro \_\_\_\_\_, CEP. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, Edifício \_\_\_\_\_, aptº \_\_\_\_\_ cadastrado sob inscrição

nº \_\_\_\_\_, vem, respeitosamente solicitar à Vossa Excelência a **Revisão**

**de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU/ITU, do (s) ano (s) de 2022**, que consta da Lei

Complementar n.344, de 30 de setembro de 2021, e dispõe sobre o Código Tributário de

Goiânia, requerendo, nesta oportunidade, a **SUSPENSÃO DA EXIGÊNCIA DO CRÉDITO**, nos

termos do art. 151, inciso III, do Código Tributário Nacional, em razão dos fatos descritos

abaixo. Informa que a causa não ultrapassa 20 salários-mínimos, portanto, dentro da alçada

deste juizado, inclusive, com a possibilidade de ser subscrita pelo próprio requerente.

#### DOS FATOS e do DIREITO -

Não concordo com o aumento do IPTU/ITU do exercício de 2022, principalmente porque em

relação ao exercício de 2021 o aumento foi expressivo, chegando a \_\_\_\_%. Desta forma,

serve-se do presente **PEDIDO DE REVISAO JUDICIAL** a fim de que o lançamento seja revisado

tendo em vista que não se sabe ao certo qual a técnica utilizada para alcançar o valor venal. E

o pior, não se sabe se o CUB - (custo unitário básico) de julho de 2021 foi utilizado como

referência para identificar o valor venal dos imóveis ou se ele é MAIS um índice de correção

atrelado ao IPCA que mede a inflação ( ver artigo 168, parágrafo 2º da LC344/21).

Além disso, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina, na **ADIN n. 20130125539 SC 2013.012553-**

**9**, declarou inconstitucional o índice CUB – custo unitário básico - como forma de avaliar o

valor venal dos imóveis urbanos para fins de incidência do IPTU, posto tratar-se de índice

próprio de entidade de direito privado - o Sindicato de Indústria da Construção Civil -

Sinduscon -, índice esse alcançado a partir dos valores de salários, dos preços de materiais de

construção e de equipamentos praticados no livre mercado pelas empresas do ramo da

construção civil.

Ora, esse foi um dos índices adotados em Goiânia caracterizando mais um erro que necessita

ser corrigido. Note-se, ainda, que **o CUB NÃO está escrita na LC 344/21**, mas apenas nos

ANEXOS, ou seja, fora do texto da lei, portanto, ausentes os princípios da legalidade e transparência dos atos públicos.

Acrescenta-se a isso que:

( ) O IPTU/ITU de 2022 foi substancialmente maior que 2021 em \_\_\_\_%. (há casos em que o aumento foi superior a 90%)

( ) O valor venal está acima do valor real do imóvel

( ) Houve erro quanto a área construída

( ) Houve erro na aplicação da alíquotas porque meu imóvel não se enquadra na lista abaixo:

I - imóveis edificados de uso residencial: a) alíquota de 0,15% para imóveis com valor venal de até R\$ 100.000,00; b) alíquota de 0,20% para imóveis com valor venal de R\$ 100.000,01 até R\$ 200.000,00; c) alíquota de 0,29% para imóveis com valor venal de R\$ 200.000,01 até R\$ 300.000,00; d) alíquota de 0,40% para imóveis com valor venal de R\$ 300.000,01 até R\$ 500.000,00; e) alíquota de 0,50% para imóveis com valor venal de R\$ 500.000,01 até R\$ 1.000.000,00; f) alíquota de 0,55% para imóveis com valor venal acima de R\$ 1.000.000,00;

II - imóveis edificados de uso não residencial: a) alíquota de 0,75% para imóveis com valor venal de até R\$ 200.000,00; b) alíquota de 0,80% para imóveis com valor venal de R\$ 200.000,01 até R\$ 300.000,00; c) alíquota de 0,85% para imóveis com valor venal de R\$ 300.000,01 até R\$ 500.000,00; d) alíquota de 0,90% para imóveis com valor venal de R\$ 500.000,01 até R\$ 700.000,00; e) alíquota de 0,95% para imóveis com valor venal de R\$ 700.000,01 até 1.000.000,00; f) alíquota de 1,00% para imóveis com valor venal acima de R\$ 1.000.000,00;

III - imóveis não edificados: a) alíquota de 2,00% para imóveis com valor venal de até R\$ 40.000,00; b) alíquota de 2,30% para imóveis com valor venal de R\$ 40.000,01 até R\$ 60.000,00; c) alíquota de 2,60% para imóveis com valor venal de R\$ 60.000,01 até R\$ 80.000,00; d) alíquota de 2,90% para imóveis com valor venal de R\$ 80.000,01 até R\$ 100.000,00; e) alíquota de 3,20% para imóveis com valor venal de R\$ 100.000,01 até R\$ 150.000,00; f) alíquota de 3,50% para imóveis com valor venal de R\$ 150.000,01 até R\$ 300.000,00; g) alíquota de 3,80% para imóveis com valor venal acima de R\$ 300.000,00.

( ) **AUMENTO EXPRESSIVO - OUTRAS CONSIDERAÇÕES:**

---

---

---

**TODOS OS ITENS ASSINALADOS ABAIXO DIZEM RESPEITO ÀS DÚVIDAS QUANTO A FORMA DE IDENTIFICAÇÃO DO VALOR VENAL:**

( X ) Qual o método utilizado pela Prefeitura de Goiânia para o cálculo do valor venal? O CUB ( custo unitário básico da construção civil) de julho de 2021 seria a referência do metro quadrado? Ou ele seria um índice de correção atrelado ao IPCA e que gerou duplicidade na correção?

( x ) Porque no novo Código Tributário de Goiânia consta o CUB e o IPCA para tratar do valor venal, posto que o CUB já representa um índice de atualização ?

( x ) Posto que o CUB – custo unitário básico de construção - foi um dos termos de referência para encontrar o valor venal ou até mesmo utilizado em duplicidade com o IPCA ( ver art.168, paragrafo 2 e anexo VII da LC 344/2021 ) - onde estaria o poder-dever da Administração Pública em considerar a DEPRECIÇÃO DOS IMÓVEIS EM GOIÂNIA, já que não consta da lei?

( X ) a utilização da referência CUB/por metro quadrado NÃO está escrita na LC 344/21, mas apenas no ANEXO VII, ou seja, fora do texto da lei, portanto, ausentes os princípios da legalidade e transparência dos atos públicos.

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina - ADIN 20130125539 SC 2013.012553-9 - declarou inconstitucional o índice CUB – custo unitário básico - como forma de avaliar o valor venal dos imóveis urbanos para fins de incidência do IPTU, posto tratar-se de índice próprio de entidade de direito privado - o Sindicato de Indústria da Construção Civil - Sinduscon -, índice esse alcançado a partir dos valores de salários, dos preços de materiais de construção e de equipamentos praticados no livre mercado pelas empresas do ramo da construção civil.

O entendimento que o CUB seria INCONSTITUCIONAL se dá ao fato que este índice está condicionado aos efeitos da lei de oferta e procura fortemente atuantes no mercado imobiliário, e que não é ele previamente conhecido e claramente definido pela autoridade pública.

Nesse contexto, entendeu-se que a adoção do CUB para fins atualizatórios da base de cálculo do IPTU vulnera ostensivamente os princípios da legalidade e da segurança jurídica contemplados na Constituição do Estado de Santa Catarina.

\*Expressiva parte do aumento do IPTU 2022 está nesse índice de reajuste, ou seja, no Custo Unitário Básico. Ora, se o CUB - Custo Unitário Básico de Construção) não está previsto na lei em sentido estrito, fere também a Constituição do Estado de Goiás, art. 102, inciso I, que dispõe:

“Art. 102- Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado ao Estado e aos Municípios: I - exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça.”

\*E, ainda, tendo em vista a **insuportabilidade** do pagamento do **IPTU/ITU DE 2022**, principalmente no que tange a desproporcionalidade com o que foi cobrado em 2021 e o fato de estarmos diante de uma das piores **pandemias da história da humanidade** que causou o empobrecimento em massa da população mundial, houve também violações aos seguintes princípios constitucionais, não se limitando a estes:

1) **Princípio da capacidade contributiva e do não confisco** – Ofensa aos Artigos 101, § 1º, E 102, IV, da Constituição do Estado de Goiás E do Art.150 da Constituição Federal;

2) Violação ao **princípio da dignidade da pessoa humana e do direito à propriedade e da legalidade, dentre outros, e não se limitando a estes.**

## **DOS PEDIDOS**

Com base no exposto, requer que Vossa Excelência conceda medida **LIMINAR** para permitir **SUSPENDER o pagamento do IPTU/ITU 2022** enquanto a cobrança é discutida. Alternativamente, não sendo este o entendimento, que se **conceda o direito de depositar o valor do imposto calculado em 2021+ inflação (IPCA) de forma parcelada**, inclusive, tendo em vista os impactos da PANDEMIA na vida nós, cidadãos goianienses. Há que se ressaltar que a maioria dos municípios brasileiros, em respeito ao período pandêmico, apenas atualizaram seus tributos considerando a inflação acumulada de 2021.

Goiânia, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

---

Nome

CPF: