

São Paulo, 22 de março de 2022

SENHORES CONDÔMINOS

**ORIENTAÇÕES DO ESCRITÓRIO MOREIRA FILHO E MUSSALLAM
ADVOGADOS SOBRE IPTU COMPLEMENTAR DO
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITÁLIA**



O Condomínio Edifício Itália foi submetido a procedimento administrativo denominado Operação de Verificação de Imóveis – OVI, que tem por objetivo a constatação de eventuais divergências em lançamento de tributos, com as consequentes revisões, se necessárias.

Após a apuração, o auditor fiscal, resumidamente, anotou: 1) a existência de área construída adicional àquela que vinha sendo historicamente lançada e; 2) atualização do fator de obsolescência e das características construtivas do Condomínio.

Foram apontados os acréscimos de área decorrentes da construção de escada externa, executada por determinação legal para a adequação do Edifício às normas de segurança municipais e do Corpo de Bombeiros, assim como a área utilizada na laje de cobertura, onde estão instaladas antenas de telefonia. A somatória destes dois quantitativos (apontados como áreas condominiais comuns), foi distribuída proporcionalmente às áreas de cada uma das unidades autônomas.

Como mencionado, o Auditor ainda readequou o padrão construtivo do Condomínio e atualizou o fator de obsolescência, por conta de obras de manutenção e conservação executadas ao longo de anos.

Todos os fatores que ocasionaram a majoração do valor do tributo, assim como os lançamentos retroativos são questionáveis, e serão objeto de impugnação pela via administrativa.

Contudo, é fato que os responsáveis pelas unidades condominiais receberam no início do ano as correspondentes Notificações Recibo – NRs, com prazo de vencimento da cota única, ou da primeira parcela, se já não esgotado, por vencer.

A autuação do pedido de impugnação tem efeito suspensivo, não sendo exigíveis os recolhimentos das guias de arrecadação (parcelas a vencer) enquanto a oposição não for julgada.

Uma vez que a maior parte das áreas acrescidas correspondem a áreas comuns, a defesa administrativa será interposta em nome do Condomínio, representando as unidades autônomas, que serão diretamente beneficiadas caso a Prefeitura de São Paulo, pela Secretaria Municipal de Fazenda – SF, reconheça as impropriedades, anulando os lançamentos considerados equivocados.

Independentemente do julgamento, recomenda-se que as parcelas vincendas sejam pagas dentro de seus vencimentos, visto que, dado provimento ao recurso, os valores pagos indevidamente pelos condôminos poderão ser compensados para o pagamento de tributos futuros.

Aqueles que optarem pelo não pagamento, se o recurso for denegado, ao valor dos tributos serão acrescidos multa e juros até o efetivo pagamento do débito. Caso provido o recurso, em substituição aos anteriores, que serão cancelados, haverá o lançamento de novos carnês, com novos prazos para o pagamento.

Reitera-se, o recurso interposto pelo Condomínio cobrirá as unidades autônomas, podendo, contudo, aqueles que assim desejarem, impugnar os lançamentos com suas próprias alegações.

Requer-se que os condôminos que tiverem intenção de impugnar os lançamentos individualmente notifiquem tal decisão à Administração do Condomínio, informando o número dos processos administrativos, apresentando cópias dos recursos, visto que estes serão protegidos por sigilo, uma vez se tratar de matéria tributária.

Ficando à disposição para quaisquer informações e esclarecimentos,

Atenciosamente

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITÁLIA
JOSÉ ARNONE FILHO
SÍNDICO

