



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



PROFESSOR ASSOCIADO PAULO AYRES BARRETO

Disciplina: TRIBUTOS ESTADUAIS, MUNICIPAIS E PROCESSO TRIBUTÁRIO (DEF0516)

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)

PERFIL CONSTITUCIONAL DO IPTU

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

(...)

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:

I - ser progressivo em razão do valor do imóvel; e

II - ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.

Art. 150. § 1º (...) a vedação do inciso III, *c [anterioridade nonagesimal]*, **não** se aplica aos tributos (...), nem à fixação da base de cálculo dos impostos previstos nos arts. 155, III, e 156, I [*IPTU*].

PERFIL CONSTITUCIONAL DO IPTU

Pode o legislador ordinário:

A) Criar um **único imposto** que alcance os imóveis edificados e os não edificados;

- Alíquota única;

- Alíquotas diferenciadas para o terreno e as edificações;

B) Criar **dois impostos**: um para os imóveis edificados e outro para os não edificados;

- Alíquota única;

- Alíquotas diferenciadas para o terreno e as edificações.

CRITÉRIO MATERIAL - IPTU



MATERIALIDADE: Ser proprietário de bem imóvel urbano.

PROPRIEDADE: sentido comum (interpretação sistemática), sob pena de ofensa aos princípios da igualdade e da capacidade contributiva. Inclui o domínio útil e a posse *ad usucapionem*.

CRITÉRIO MATERIAL - IPTU (VARIÁVEIS)

- ✓ Propriedade: uso, gozo e disposição do bem e o direito de retomá-lo de quem injustamente o possua;
- ✓ Domínio útil (enfiteuse): uso, gozo e disposição da coisa, ficando reservado ao titular somente o domínio direto do bem. O enfiteuta não é dono – paga foro anual;
- ✓ Posse “ad usucapionem”: uso e gozo do bem, que pode conduzir ao domínio; extrai benefícios do conteúdo econômico do dir. de propriedade. Ex.: usufrutuário, promitente-comprador. Diversamente, não podem ser alcançados pelo IPTU o locatário e o arrendatário;

CRITÉRIO MATERIAL - IPTU

DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 1.369 do novo Código Civil:

“O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.”

- ✓ Há necessidade de Emenda Constitucional?
- ✓ Necessidade de lei complementar (CTN)?

CRITÉRIO MATERIAL - IPTU

- **BEM IMÓVEL (CONCEITO)**

- *Por natureza*

- *Por acessão física*: tudo que se adere ao imóvel por acessão.

A propriedade do solo abrange o solo, o espaço aéreo e o subsolo.

IPTU: conceito de prédio (incorporado de forma permanente ao solo, destinado à habitação ou ao exercício de atividades) e de terreno.

CRITÉRIO TEMPORAL - IPTU

- 1º de janeiro de cada exercício;
- Lei 15.406, de 08.07.2011: primeiro dia do mês subsequente ao que ocorrer: (i) construção que implique a alteração do valor venal; (ii) constituição de novo terreno; (iii) instituição de condomínio horizontal ou vertical.



CRITÉRIO ESPACIAL - IPTU

- Imóvel localizado na **zona urbana** do Município.
- Art. 32, § 1º do CTN: critério da situação do imóvel.

Há necessidade de Lei Complementar dispor sobre esse tema?

CRITÉRIO MATERIAL - IPTU



AIRES BARRETO
Professor de Cursos de Pós
Graduação

“Se o Município pode dizer o que é urbano, haveremos de admitir que a União pode dizer o que é rural. Ora, forçosamente, de conceitos diversos surgirão conflitos de competência. De sorte que, para prevenir esses conflitos, é legítimo que a lei complementar, desde logo, trace o ‘marco divisório’ das duas competências confrontantes”

CRITÉRIO ESPACIAL - IPTU

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em **pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público**:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

CRITÉRIO ESPACIAL - IPTU

DECRETO-LEI Nº 57/66 – CRITÉRIOS DA SITUAÇÃO E DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL.

“Art 15. O disposto no art. 32 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, não abrange o imóvel de que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial, incidindo assim, sobre o mesmo, o ITR e demais tributos com o mesmo cobrados.”



IMÓVEL URBANO

X

IMÓVEL RURAL



CRITÉRIO ESPACIAL - IPTU

TRIBUTÁRIO. IMÓVEL NA ÁREA URBANA. DESTINAÇÃO RURAL. IPTU. NÃO-INCIDÊNCIA. ART. 15 DO DL 57/1966. RECURSO REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC.

1. Não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do DL 57/1966).

2. Recurso Especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução 8/2008 do STJ. (REsp 1.112.646/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, DJ 28.08.2009)

BASE DE CÁLCULO - IPTU

BASE DE CÁLCULO:

Valor venal do imóvel (valor de venda do bem). Art. 33 do CTN.

PAUTA DE VALORES: necessidade de previsão em lei?

STJ “Conforme já se pronunciou este Sodalício, é vedado ao Executivo, "por mero Decreto, atualizar o valor venal dos imóveis sobre os quais incide o IPTU, com base em uma tabela (Planta de Valores), ultrapassando, sensivelmente, a correção monetária a que estava autorizado a efetivar, por via de ato administrativo" (RESP n. 31.022-RS, Rel. Min. Demócrito Reinaldo, in DJ de 16.08.93).” (REsp 158.169/SP, Min. Franciulli Netto, DJ 13.08.2001)

BASE DE CÁLCULO – PLANTA GENÉRICA DE VALORES



AIRES BARRETO

Professor de Cursos de Pós
Graduação

“Simples opiniões, médias de valores, não podem ser toleradas, por atentatórias ao sistema. (...) Nada impede se obtenha o valor venal pela adoção de Mapas de Valores Genéricos, na medida em que estes nada mais representam do que a utilização de um critério objetivo para apuração do valor venal dos imóveis”

“Se a planta for puro ato de majoração e não resultante de efetivas avaliações do valor venal, os prefeitos, em planta genérica, podem apenas atualizar os valores da planta anterior em proporção à inflação ocorrida no período”



SACHA CALMON

Professor de Cursos de Pós
Graduação

ALÍQUOTA - IPTU

IMPOSTO EXTRAFISCAL

(redução ou aumento da alíquota para se atingir determinado fim)

PROGRESSIVIDADE – expressa previsão constitucional

- graduação (proporcionalidade) \neq progressividade

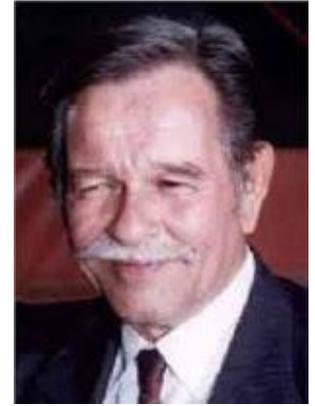
CF: arts. 182, § 4º e 156, § 1º (antes da EC nº 29/00) – progressividade no tempo pelo não cumprimento da função social da propriedade

Art. 156, § 1º na redação da EC nº 29/00: **progressividade em razão do valor do imóvel.**

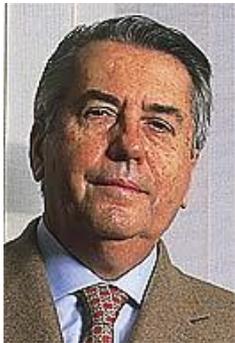
PROGRESSIVIDADE DAS ALÍQUOTAS - IPTU

“A progressividade fiscal pode e deve, porque integra a natureza e o perfil do IPTU. A progressividade extrafiscal não urbanística, como a fiscal podem e devem ser aplicada pela lei municipal; ao contrário de serem inconstitucionais, realizam à perfeição os princípios constitucionais, sistematicamente interpretados”

(Parecer de 24 de novembro de 1989, publicado na RDT nº56)



GERALDO ATALIBA
Ex-Professor USP e PUC/SP



AIRES BARRETO

Professor de Cursos de Pós
Graduação

“A progressividade de deve ter objetivo, apenas e tão-só, o de servir como instrumento de manutenção e do uso da propriedade em consonância com a função social que lhe foi constitucionalmente atribuída. Se o texto constitucional assim dispôs, foi para evitar eventuais abusos e coibir a fúria fiscal dos municípios”

PROGRESSIVIDADE DAS ALÍQUOTAS - IPTU

SÃO PAULO NOTIFICA DONOS DE IMÓVEIS DESOCUPADOS E PODE PENALIZÁ-LOS (29/06/2015)

Proprietários de terrenos vazios ou edificações consideradas sem uso estão sendo notificados pela Prefeitura de São Paulo para que **apresentem, no prazo máximo de 12 meses, um plano de utilização para os imóveis, sob pena de aumento do IPTU e desapropriação.**

(...)

São Paulo está se valendo do **artigo 182 da Constituição**, que faculta aos municípios a aplicação dessas regras. Constam no dispositivo a obrigatoriedade de loteamento (parcelamento) ou edificação, o IPTU progressivo e a desapropriação.

(...)

Depois de notificado, o dono do imóvel tem prazo de um ano para apresentar plano de utilização e mais dois anos para o início das obras no caso de terrenos. Só será aplicado o IPTU progressivo se o plano não for apresentado ou se o proprietário não cumpri-lo. Nesse caso, **a alíquota dobra a cada ano**. Se começar em 2%, por exemplo, no ano seguinte passará para 4% e no próximo para 8%. **A prefeitura poderá desapropriar quando a alíquota atingir 15% ou depois de passados cinco anos da cobrança.**

SÚMULA VINCULANTE 52

(Debate de Aprovação pendente de publicação)

Ainda quando alugado a terceiros, permanece imune ao IPTU o imóvel pertencente a qualquer das entidades referidas pelo art. 150, VI, “c”, da Constituição Federal, desde que o valor dos aluguéis seja aplicado nas atividades para as quais tais entidades foram constituídas.

- **CORREIOS VENCEM DISCUSSÃO SOBRE PAGAMENTO DE IPTU NO SUPREMO (16/10/2014)**

Por sete votos a dois, o Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu ontem que a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT) **não precisa recolher** o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). O entendimento foi tomado em repercussão geral após a análise de um caso envolvendo o município de Salvador (BA).

(...)

Os debates tiveram como plano de fundo o monopólio do serviço postal, garantido aos Correios. O relator do processo, ministro Dias Toffoli, que votou de forma favorável à companhia, lembrou que o Supremo, em 2013, já entendeu que os Correios não precisam recolher o Imposto sobre Serviços (ISS).

(...)

Toffoli destacou, entretanto, que **a imunidade do IPTU deveria ficar restrita aos imóveis que são dos Correios** e estão sendo utilizados pela empresa estatal. Imóveis alugados, por exemplo, estariam fora do benefício.

SEMINÁRIO

O Sr. Antônio Carlos foi um rico empresário na década de 90. Com o dinheiro que conseguiu, investiu em 10 imóveis no centro da capital paulista para exploração de atividade imobiliária. Até 2014, seus imóveis gozavam de isenção do IPTU. Em 2014, 10 anos sem reajustes e após a realização de projetos de revitalização do centro de São Paulo, a prefeitura de São Paulo decidiu retirar a isenção das propriedades territoriais urbanas do centro e atualizar a planta de valores do IPTU, implicando um aumento de até 80% na base de cálculo do imposto (considere que a inflação acumulada nesses 10 anos foi de aprox. 70%). Também para realizar suas promessas de políticas redistributivas, o Prefeito também instituiu um adicional de 1% da alíquota do IPTU para edificações com valor venal superior a R\$ 1.000.000,00, que era o caso da maior parte dos imóveis disponíveis para locação do sr. Antônio. Há de se mencionar, ainda, que 3 dos 10 imóveis estão ocupados por movimentos sociais de moradia urbana, estando pendente de uma ação governamental para dialogar e resolver a situação. Inconformado com o aumento de IPTU, que ficaria muito difícil de repassar nos preços dos aluguéis em virtude do cenário de recessão econômica do país, o sr. Antônio questiona a validade das medidas do Município de São Paulo.

OBRIGADO A TODOS!