

**O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU):
características, princípios e incentivos fiscais.**

**The Tax on Urban Property and Territorial Property (IPTU): characteristics, principles
and tax incentives.**

Ana Elize Silva Ribeiro¹

RESUMO

Este artigo científico possui como foco o estudo do tributo Municipal intitulado como Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Buscou-se apresentar sua definição e principais características, quem são os sujeitos ativo e passivo, a base de cálculo e alíquota, bem como os princípios que o regem, como o princípio da isonomia e capacidade contributiva e em sequência os incentivos fiscais oferecidos pelos Municípios. Para alcançar tal finalidade, de forma a dispor de informações relevantes ao leitor, foi utilizado como técnica de pesquisa a pesquisa documental - bibliográfica. Desta forma, conclui-se que o contribuinte dispõe de benesses que o auxiliam na obrigação de recolhimento do tributo, de forma a respeitar os princípios explícitos e implícitos dispostos na Constituição Federal e leis esparsas, visto que sua arrecadação é baseada na capacidade contributiva do contribuinte.

Palavras-chave: Tributos. IPTU. Princípios. benesses.

ABSTRACT

This scientific article focuses on the study of the Municipal tax entitled as Tax on Urban Property and Territorial Property (IPTU). We sought to present its definition and main characteristics, who are the active and passive subjects, the calculation basis and rate, as well as the principles that govern it, such as the principle of isonomy and contributory capacity and, in sequence, the tax incentives offered by the Municipalities. To achieve this purpose, in order to have relevant information available to the reader, documental - bibliographical research was used as a research technique. In this way, it is concluded that the taxpayer has benefits that help him in the obligation to pay the tax, in order to respect the explicit and implicit principles set forth in the Federal Constitution and scattered laws, since its collection is based on the contributory capacity of the taxpayer.

Keywords: Tributes. IPTU. Principles. Blessings.

1 INTRODUÇÃO

Tributos, em geral, possuem o intuito fundamental de arrecadar recursos financeiros para a constituição e manutenção do erário e, conseqüentemente para que seja possível sanar as necessidades públicas.

Desta forma, é necessário que o Estado possua recursos para conseguir cumprir seus deveres e se manter, os quais podem ser obtidos de diversas maneiras, uma delas é através da imposição do pagamento de tributos, sendo esta a principal forma de custeio do Estado.

Os impostos estão dentro das principais fontes de arrecadação do Estado, pois podem

ser divididos em federais, estaduais e municipais. A função social dos tributos é a manutenção da sociedade e sua instituição deverá se dar dentro dos princípios constitucionais que o regem, além disso trata-se de prestação obrigatória.

Somente nos é possível explicar sobre Direito Tributário em qualquer de suas esferas devido à evolução da sociedade que caminhou em direção à um meio de regulamentar a relação entre Estado e particulares (sujeito ativo e sujeito passivo). A Constituição Federal é quem disciplina a competência tributária, que é o poder, para alguns a faculdade, atribuída a determinado ente político para que este institua um tributo, descrevendo, legislativamente, sua hipótese de incidência, seu sujeito ativo e passivo, sua base de cálculo e alíquota (CHIMENTI, 2008).

O Código Tributário Nacional possui a mais interessante e completa definição de tributo em seu artigo terceiro qual afirma que “Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.” (BRASIL, 2023).

Pode-se dizer que o conjunto de normas jurídicas que regulam a ação estatal de exigir tributos é baseada na noção de causa e efeito, ou seja, somente é contribuinte aquele que dá causa ao tributo, tal exigência derivada de lei pré-existente. Concorde Cassone (2008, p.45) quando afirma que “tal *prestação pecuniária compulsória* (tributo – o objeto da prestação) advém toda vez que o contribuinte praticar um fato gerador tributário”.

Reforça Chimenti, (2008, p. 43) “o tributo, portanto, não é multa. A multa tem por pressuposto o descumprimento de um dever jurídico e por finalidade evitar comportamentos nocivos à ordem jurídica, via sanção, enquanto o tributo tem por pressuposto um fato lícito.”

De forma a complementar o conceito de tributo, vejamos:

Tributo é a quantia certa em dinheiro que os contribuintes (pessoas físicas ou jurídicas) são obrigados a pagar ao Estado (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) quando praticam certos fatos geradores previstos pelas leis tributárias. Representa ele o ponto central do direito tributário. (CASSONE, 2008, p.6).

Importante se faz a breve análise dos conceitos apresentados de forma a compreendê-lo por partes. Vejamos: “prestação pecuniária”, significa a obrigação de pagar, dar dinheiro; “compulsória”, é obrigatório seu pagamento, inexistente vontade por parte do ente passivo; “em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir”, o pagamento, em regra, deve ser feito em moeda corrente (real), há excepcionalmente o pagamento por outro meio que não o dinheiro propriamente dito, como dação em pagamento; “que não constitua sanção de ato ilícito”, não há que se falar em ilicitude na hipótese de incidência tributária; “instituída em lei”, previamente instituída por lei, do contrário não poderá ser exigida; “cobrada mediante atividade

administrativa plenamente vinculada”, cobrada somente por autoridades administrativa que desempenham a atividade tributária fiscal autorizadas.

A lei instituidora do tributo obrigatoriamente deve explicitar (art. 146, III, a, da CF): a) o fato tributável; b) a base de cálculo; c) a alíquota, ou outro critério a ser utilizado para o estabelecimento do valor devido; d) os critérios para a identificação do sujeito passivo da obrigação tributária; e e) o sujeito ativo, se diverso da pessoa pública da qual emanou a lei. Ou seja, deve fixar os elementos essenciais do tributo, os fatores que influam no *na debeat* (quem deve) e no *quantum debeat* (quanto deve). (CHIMENTI, 2008, p.11).

De acordo com o artigo 16 do CTN entende-se que “o imposto é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte” (BRASIL,2023), sendo assim, tributo é gênero e imposto é uma das espécies do gênero tributo. É vedada a vinculação de receita de impostos (art.167, IV, CF), ou seja, tal arrecadação não é vinculada a uma atividade específica, os tributos não vinculados são considerados contributivos pois não existe a necessidade de qualquer contraprestação estatal, todo valor vai para um caixa geral do tesouro e de lá é destinado de acordo com a lei orçamentária e regras constitucionais.

Normalmente se considera que os tributos vinculados decorrem de uma conduta do Estado, ou seja, uma atividade específica que justifique a exigência, como no caso das taxas e das contribuições de melhorias. Por outro lado, os tributos não vinculados dependeriam de condutas do contribuinte, relacionadas à obtenção de renda, patrimônio ou atividades de consumo, como ocorre nos impostos. (CAPARROZ, 2023).

Afirma ainda Chimenti (2008, p. 64) que “a prestação patrimonial do contribuinte do imposto é unilateral (e não sinalagmática), porque não faz nascer para a entidade tributante qualquer dever específico em relação ao contribuinte.”

2 DEFINIÇÃO DE IPTU E SUAS CARACTERÍSTICAS

No caso do IPTU cabe ao Município a instituição do mesmo mediante edição de lei ordinária municipal. É um imposto que incide sobre uma manifestação de patrimônio do sujeito passivo, manifestação esta que não advém e nem depende de manifestação estatal como resposta. A própria Constituição Federal define o fato gerador deste como propriedade predial e territorial urbana, por si só, ou seja, a simples propriedade gera o imposto.

Art. 32 - O imposto é 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. (BRASIL,2023)

Embora seja um imposto municipal, também pode ser exigido pelo Distrito Federal e territórios no exercício de sua competência tributária cumulativa, ou seja, o DF pode instituir tanto impostos estaduais como impostos municipais (BRASIL, 2023). Para Sabbag, (2008, p. 1172) “no plano arrecadatório, o IPTU representa um importante imposto para as municipalidades, embora seja notória a desigualdade na distribuição da competência tributária entre as entidades políticas - ao Município pertence um terço dos impostos que podem ser instituídos pela União”.

Portanto, o IPTU incide sobre a propriedade, posse ou domínio útil de bem imóvel por natureza, por isso é territorial pois é um terreno, mas também é predial, incide sobre a propriedade ou posse de bem imóvel por acessão física, ou seja, a construção/edificação. Existem Municípios que efetuam o recolhimento do Imposto Territorial Urbano (ITU), sem o “P” do predial pois há incidência deste imposto somente quando não há construção no terreno localizado em zona urbana.

O Código Civil Brasileiro de 2002 nos auxilia complementando com a afirmação de que “são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente” (BRASIL, 2023), assim como “não perdem o caráter de imóveis as edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, forem removidas para outro local e os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem” (BRASIL,2023).

A área urbana é definida em Lei Municipal, deve conter, no mínimo, dois melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público. Para que possamos entender o que determina o imposto ser urbano (municipal) ou rural (União), vejamos:

Art. 32, § 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.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior. (BRASIL,2023).

Observando o §2º do artigo supracitado, entende-se que há a possibilidade de incidir IPTU sobre um imóvel em zona rural, e observe que nesse caso não se exige os melhoramentos

elencados pelo §1º pois o critério escolhido pelo CTN para incidência do imposto em questão é a localização, imóveis localizados em área urbanizáveis ou equiparada.

As propriedades localizadas nas áreas urbanas nas quais comprovadas a prática de atividades de exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial não há que se falar em incidência de IPTU, incidindo assim sobre o mesmo o ITR e demais tributos com o mesmo cobrados, tendo-se em vista o disposto no artigo 15 do Decreto Lei Nº 57/1966. Com isso, o STJ entende que o critério da localização deve ser utilizado em conjunto com critério da destinação econômica, portanto, para incidir IPTU não basta que o imóvel esteja localizado em área urbana ou equiparada, o imóvel também não pode ter destinação rural.

O Imposto que incide sobre a propriedade Territorial Rural (ITR) é atualmente de competência da União, porém, aos Municípios pertencem 50% do produto da arrecadação do ITR, relativos aos imóveis neles situados (CHIMENTI, 2008). É apenas territorial pois tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza, localizado fora da área urbana do município, não considera área predial, mas tanto o fato gerador do IPTU quanto do ITR se relaciona com bens, portanto são impostos reais.

O Supremo Tribunal Federal reiteradamente já decidiu que o IPTU é “inequivocamente um imposto real, porquanto ele tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel localizado na zona urbana do município, sem levar em consideração a pessoa do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor” (RE 204.827-5, j. de 12-12-1996, item 2.4, apud CHIMENTI, 2008, p.65).

Tratando-se de imposto real, e assim sendo, débitos pertinentes a tributos que incidem sobre a propriedade, na forma do art. 130 do CTN, acompanham a propriedade ou bem, que serve como lastro para garantir a execução, com exceção prevista no art. 5º XXVI CF, quando se tratar da pequena propriedade, assim definida na lei, desde que trabalhada pela família, quando não será objeto sequer de penhora. Convém ressaltar que, se o imóvel pertencer a mais de um município, o ITR será devido onde esteja a sede do imóvel ou, na inexistência de uma sede, onde se localize a maior parte do imóvel.

Nos termos do artigo 30 do CTN e do artigo 8º da Lei n.9.393/96 a base de cálculo é o valor fundiário do imóvel, o valor da terra nua (VTN) excluídas as instalações, construções e benfeitorias em geral. O ITR “será progressivo e terá suas alíquotas fixadas de forma a desestimular a manutenção de propriedades improdutivas” (art.153, §4º, I, CF), logo, tem finalidade extrafiscal, uma característica constitucional.

É predominantemente extrafiscal na medida em que constitui instrumento federal de intervenção na propriedade privada, entendida como poder de polícia, utilizado para inibir a manutenção de latifúndios improdutivos, por isso a Lei 9393/1996 estabeleceu alíquotas

progressivas em função da área do imóvel e do grau de utilização. O artigo 153, §4º da CF apresenta as diretrizes que disciplinam tal imposto, como a característica de ser progressivo a fim de desestimular a manutenção de propriedades improdutivas e no caso de não adequação para função social, conseqüente desapropriação; não incidir sobre pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando as explore o proprietário que não possua outro imóvel (entendida como imunidade); fiscalizado e cobrado pelos Municípios que assim optarem (exercício da parafiscalidade), na forma da lei, desde que não implique a redução do imposto ou qualquer outra forma de renúncia fiscal.

Entendido que este imposto não se vincula a nenhuma atividade estatal específica, que se classifica como imposto real e que trata-se de imposto direto, verifica-se também a importância da função social do imóvel urbano, de acordo com o Plano Diretor de cada Município para o crescimento contínuo e bom desenvolvimento do mesmo.

[...]Na hipótese de incidência teremos o aspecto material (situação ou comportamento humano), temporal (momento em nasce a obrigação, isto é, em que se instaura a relação jurídica) e espacial (local onde irrompe a obrigação), enquanto que no conseqüente normativo encontraremos apenas os aspectos pessoal (onde se definem os sujeitos da obrigação) e quantitativo (que permite a apuração do débito tributário: base de cálculo e alíquota). (FURLAN, 1998, p.90).

Quanto ao aspecto temporal, o nascimento desta obrigação ocorre no primeiro dia do primeiro mês do ano, ou seja, no início do ano fiscal, porém cabe ao Município estabelecer o momento em que considera ocorrido o fato gerador. O Código Tributário Nacional prevê três modalidades de lançamentos: a) art. 147 - lançamento por declaração ou misto; b) art. 149 – lançamento de ofício ou direto; c) art. 150 – lançamento por homologação ou autolancamento (BRASIL, 2023).

No caso do IPTU a modalidade de lançamento é o direto ou de ofício, pois é por intermédio da autoridade administrativa que o Fisco dispõe de informações em seus bancos de dados para efetuar a cobrança do tributo, visto que cada município possui um cadastramento do qual consta os imóveis situados dentro de seu espaço geográfico. Localizado o imóvel, o sujeito passivo é notificado a efetuar o pagamento do tributo por meio do envio do carnê ao seu endereço.

Por fim, IPTU está submetido à regra geral dos princípios da legalidade e anterioridade, encontrados no artigo 150, I e III, b e c da Constituição Federal, razão pela qual o imposto somente pode ser criado ou aumentado por meio de lei e cobrado no ano seguinte ao da publicação da lei que o houver instituído ou majorado, respeitando o intervalo mínimo de noventa dias. Portanto, havendo aumento no valor do imóvel, base de cálculo do IPTU, decorrente de reajuste na planta genérica de valores, a majoração pode ser exigida somente a

partir do próximo exercício (1º de janeiro do ano seguinte), sem necessidade de observar o intervalo mínimo de noventa dias, estando sujeito somente à anterioridade comum.

Para entendermos o aspecto pessoal desta relação, continuemos nos apoiando no Código Tributário Nacional para definirmos quem é o sujeito passivo dessa relação tributária. Nos termos do artigo 34 (BRASIL,2023) “o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”.

Ainda, a capacidade tributária passiva independe da capacidade civil ou comercial das pessoas físicas ou jurídicas, mesmo as pessoas naturais incapazes para os atos da vida civil, restritos quanto às atividades comerciais ou profissionais, sociedades que não estão regularmente constituídas ainda sim podem ser sujeitos passivos da obrigação tributária (BRASIL, 2023).

O contribuinte da obrigação tributária principal pode ser o sujeito passivo direto, aquele que tem relação pessoal e direta com o fato gerador, ou, pode ser o sujeito passivo indireto, ou o responsável, quando vinculado indiretamente com o fato gerador por imposição de lei.

Art. 121. Sujeito passivo da obrigação principal é a pessoa obrigada ao pagamento de tributo ou penalidade pecuniária.

Parágrafo único. O sujeito passivo da obrigação principal diz-se:

I - contribuinte, quando tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador;

II - responsável, quando, sem revestir a condição de contribuinte, sua obrigação decorra de disposição expressa de lei.

Art. 122. Sujeito passivo da obrigação acessória é a pessoa obrigada às prestações que constituam o seu objeto. (BRASIL,2023).

A partir daí podemos entender que o contribuinte não é necessariamente o proprietário, pode ser aquele que possui o imóvel como se fosse dono, no entanto, possui somente a posse e não a propriedade. O Superior Tribunal de Justiça entende que para ser considerado contribuinte do IPTU o possuir deve exercer a posse com ânimo domini assim, não pode ser considerado contribuinte o locatário ou o comodatário de imóvel, o contribuinte continuará sendo o proprietário do imóvel, titular do domínio útil ou seu possuidor. Porém, cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (STJ, SÚMULA 399). De forma a complementar:

Assim, o sujeito passivo do IPTU é aquele que realiza o fato imponible, isto é, aquele que se encontra na situação econômica descrita na hipótese de incidência tributária: será o proprietário se, de fato, este revelar sua capacidade econômica por ser o proprietário (isto é, por usar, gozar e dispor do imóvel a título oneroso ou gratuito); será, doutra parte, não o proprietário, mas aquele que detiver o domínio útil ou aquele que detiver a posse ad usucapionem, já que são situações que demonstram claramente que estes – e não o titular da propriedade, que detém apenas o domínio direto, a substância mesma da coisa, desprovida de suas utilidades -, realmente, participam da natureza econômica do fato imponible. (FURLAN, 1998, p.78 e 79).

Quando o artigo 34 do CTN nos diz que o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título, não quer dizer que o título de contribuinte será transferido, por exemplo, ao locatário ou comodatário do imóvel, nesses casos há apenas transferência da posse direta visto que são considerados meros detentores da coisa alheia e não podem incorporar o bem ao seu patrimônio, mas sim que o proprietário mantém sua condição de legitimado ativo para solicitar a repetição de indébito.

Posse é a situação de todo aquele que tem, de fato, o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Domínio útil significa usufruir da coisa alheia como se fosse própria, pagando-se ao proprietário um valor determinado.

Propriedade é o direito de utilizar, usufruir e dispor de algum bem. Também implica o direito de reaver este bem caso alguém o tome ou possua indevidamente (jus vindicandi – art. 1.228 do CC). (CHIMENTI, 2008, p. 141).

A Lei nº. 8.245/1991 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes nos diz em seu artigo 25 (BRASIL, 2023) que “atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se referam”.

Art. 128. Sem prejuízo do disposto neste capítulo, a lei pode atribuir de modo expresso a responsabilidade pelo crédito tributário a terceira pessoa, vinculada ao fato gerador da respectiva obrigação, excluindo a responsabilidade do contribuinte ou atribuindo-a a este em caráter supletivo do cumprimento total ou parcial da referida obrigação. (BRASIL,2023).

Em conformidade com o CTN, não há que se confundir o sujeito passivo da obrigação, o contribuinte, com o responsável. Se os elementos da propriedade se encontram reunidos sob o poder de uma só pessoa, o contribuinte é o proprietário, caso estejam desdobrados recairá sobre aquele que detém seu domínio útil ou a sua posse.

De acordo com o artigo 124, inciso I do mesmo código, são solidariamente obrigadas as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal (BRASIL, 2023), ou seja, os coproprietários de um imóvel e as pessoas expressamente designadas por lei (solidariedade de direito).

Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

I - os pais, pelos tributos devidos por seus filhos menores;

II - os tutores e curadores, pelos tributos devidos por seus tutelados ou curatelados;

III - os administradores de bens de terceiros, pelos tributos devidos por estes;

IV - o inventariante, pelos tributos devidos pelo espólio. [...] (BRASIL,2023).

Ou seja, são sujeitos passivos do IPTU o próprio proprietário (pleno, de domínio exclusivo ou na condição de coproprietário), o titular do domínio útil (enfiteuta e usufrutuário) e o possuidor (posse ad usucapionem, aquisição de propriedade ou domínio através da usucapião) (SABBAG, 2008).

Por fim, vale destacar o exposto no artigo 130 do CTN em relação aos tributos incidentes sobre bem imóvel (impostos como IPTU e ITR, taxas de serviço como taxas de lixo e de água, e contribuições de melhoria), que passam a ser exigíveis do adquirente mesmo que referente ao exercício em que ainda não era proprietário, pois será sucessor na obrigação tributária nos termos do referido artigo.

Art. 130 - Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. (BRASIL, 2023)

Diante o exposto, é de fácil dedução o sujeito ativo. De acordo com Chimenti (2008, p.7), “a capacidade tributária ativa, a capacidade de administrar, fiscalizar e arrecadar um tributo, é exercida por aquele a quem a lei atribuiu legitimamente para ser sujeito ativo da relação de tributação.”

Art. 142. Compete privativamente à autoridade administrativa constituir o crédito tributário pelo lançamento, assim entendido o procedimento administrativo tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo e, sendo caso, propor a aplicação da penalidade cabível.
Parágrafo único. A atividade administrativa de lançamento é vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional. (BRASIL, 2023).

Visto que o sujeito ativo desta relação tributária é o Município, cabe à Lei ordinária municipal estabelecer ou fixar alíquotas máximas e mínimas. Conforme exposto pelo artigo supracitado, a ocorrência do fato gerador da obrigação tributária determina a matéria tributável, calcula-se o quantum devido à Fazenda Pública Municipal apontando o sujeito passivo (seja ele o proprietário ou o responsável tributário) e, caso necessário, comina-se a penalidade aplicável nos casos de descumprimento da obrigação por inadimplemento.

Ao tocar no assunto de inadimplemento, ou seja, na falta do pagamento do imposto, o contribuinte deve se atentar às consequências que pode acarretar essa falta. Para esses contribuintes são dadas chances para quitar o valor em aberto, como descontos ou parcelamentos e algumas Prefeituras estabelecem ainda os chamados feirões para que haja mais facilidade e acessibilidade para realização do pagamento.

Entretanto, o contribuinte deve manifestar interesse em regularizar sua situação e buscar tais alternativas, caso contrário, o mesmo corre o risco de perder a propriedade, inclusive nos casos em que o bem é o único imóvel da família, conforme expresso no artigo 3º, IV, da Lei 8.009/1990, assim como pagar multa e ter a inscrição do débito na Dívida Ativa do Município, conforme disposto no CTN.

Art. 201. Constitui dívida ativa tributária a proveniente de crédito dessa natureza, regularmente inscrita na repartição administrativa competente, depois de esgotado o prazo fixado, para pagamento, pela lei ou por decisão final proferida em processo regular. (BRASIL, 2008).

Ou seja, o crédito tributário quando não pago dentro do prazo legal, à entidade administrativa arrecadadora, ou quando resulte de uma decisão judicial ou administrativa, através da inscrição nos livros da repartição competente será convertida em dívida ativa tributária da Fazenda Pública. A inscrição do crédito tributário em dívida ativa ocorre pelo inadimplemento da obrigação tributária nascida com o fato gerador. Isso quer dizer que o crédito tributário não suspenso, não extinto ou não excluído, poderá, como resposta à necessidade de cobrança judicial do sujeito ativo, ser inscrito em dívida ativa. (SABBAG, 2008).

Embora a cobrança seja de responsabilidade da Prefeitura, de acordo com a Lei de Responsabilidade Fiscal, depois de tomar as medidas administrativas, sem que surta efeito, a cobrança deverá ser feita por via judicial, poderá executar os bens do proprietário e até mesmo promover o leilão do imóvel para pagar a dívida. A cobrança é realizada pelo prazo de cinco anos, após esse tempo o imóvel poderá realmente ir à leilão. Conforme Sabbag (2008, p. 1086) “após a inscrição na dívida ativa, cria-se o cenário hábil à propositura da ação judicial de cobrança, de nome Ação de Execução Fiscal, conforme a Lei n. 6.830/80.”

Neste tempo, o contribuinte, fica com restrição no CPF ou CNPJ pois será inscrito no Serviço de Proteção ao Crédito e a dívida é protestada em cartório, o que por si só gera uma maior burocracia para entrar em acordo, visto que se trata de crédito do Estado a ser cobrado executivamente. Além disso, terá dificuldades caso queira realizar algum tipo de transação imobiliária, devido a pendência acompanhar o imóvel. No caso de empresas que possuem dívida de IPTU, não podem participar de licitações e concorrências públicas.

Nos explica Sabbag (2008, p.1086 e 1087) que “como resposta a tal ação judicial, poderá o executado, assim que ofertada a garantia em juízo, opor Embargos à Execução Fiscal, numa tentativa de extinguir a execução fiscal preexistente, no prazo de 30 dias.”

Há possibilidade de resolver de forma prática e online, através do Portal Oficial da Prefeitura, antes que aconteça as situações mencionadas acima. Para efetuar o pagamento do

imposto atrasado basta emitir a segunda vida no site da prefeitura de seu município e efetuar o pagamento. Como qualquer outra dívida, há incidência de multa por atraso.

Caso não concorde com o valor cobrado, indicado no carnê de IPTU entregue anualmente no endereço indicado para recebimento, ou pensar que foi calculado erroneamente, o próprio contribuinte poderá solicitar uma revisão administrativa do valor venal na Prefeitura do Município, desde que esteja dentro do prazo indicado para tal pedido de retificação, uma vez que cada Município adota datas diferentes.

Quanto à base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel (valor do terreno + valor da construção), sem considerar o valor dos bens móveis mantidos em caráter permanente ou temporário, normalmente fixado pela repartição competente e não está sujeito ao princípio da anterioridade nonagesimal do artigo 150, III, c, CF. Cada município decide quanto vai cobrar, fixadas em lei municipal sem que a Constituição Federal ou o Código Tributário imponham limites, valor este supostamente deduzido caso o imóvel fosse posto à venda nas condições normais que o mercado proporciona e podem ser progressivas para realizar o princípio da capacidade contributiva.

Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade. (BRASIL, 2023).

O que há em comum dentre todos os municípios é a forma como será calculado, será baseado em dois elementos: a base de cálculo e a alíquota. A base de cálculo é o chamado valor venal, é o valor que a prefeitura avalia o imóvel de acordo com suas estratégias, não o valor de mercado, mas sim o valor de avaliação segundo a prefeitura faz baseado geralmente na localização do imóvel, se o mesmo tem destinação residencial ou não residencial, estrutura local como asfalto, rede de iluminação, esgoto, padrão de construção dos imóveis ao redor etc.

Sobre a base de cálculo é calculado uma alíquota, ou seja, um percentual sobre esse valor que também varia de município para município. Sabbag (2008, p. 1189) “sabe-se que a alíquota, a par da base de cálculo, é uma grandeza dimensional do fato gerador. Revela-se por meio de índice de porcentagem, que permitirá a aferição do quantum tributário a pagar.” Cada município tem variações desse percentual sobre esse valor venal, geralmente quanto mais alto o valor venal maior o percentual, como também tem valores redutores desse percentual.

Vale destacar que o valor venal geralmente sofre reajuste anual, enquanto a alíquota dificilmente muda, permanecendo por anos. A Súmula 160 do STJ afirma que “é defeso ao município atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária”.

Com efeito, quanto ao IPTU, a simples atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo com índices oficiais de correção monetária - por decreto municipal, por exemplo -, não implica majoração do tributo, podendo ser feita por meio de ato infralegal, a teor do §2º do art. 97 do CTN. Todavia, se o decreto se exceder em relação aos índices oficiais, veiculando aumento sob a capa de uma “atualização”, o excesso será declarado indevido, haja vista violar-se o princípio da legalidade tributária, na vertente da estrita legalidade ou tipicidade fechada. (SABBAG, 2008, p. 1188).

Segundo Furlan, (1998, p.106) “a alíquota, é um dos dois elementos integrantes do aspecto quantitativo da hipótese de incidência tributária e traz em seu bojo a relevante função de graduar o montante devido, proporcional à capacidade contributiva do sujeito passivo.”

Realizado o estudo através da Prefeitura Municipal competente, acerca dos critérios mencionados, estabelece-se uma Planta Genérica de Valores, resultando na base de cálculo. Tanto o valor venal do imóvel quanto o valor do imposto e as condições de pagamento, assim como outras informações, é possível encontrar no carnê de IPTU que é enviado ao contribuinte anualmente.

Para fins de IPTU, a alíquota traduz-se numa fração do valor venal, donde a multiplicação da alíquota (fração) pelo valor venal do imóvel ensejará o quantum devido. Assim, não tem a alíquota as mesmas funções da base de cálculo, mas apenas a de apurar, juntamente com aquela, o montante tributário devido. (FURLAN, 1998, p.106).

A Constituição Federal admite, explicitamente, a possibilidade de variação das alíquotas quanto à progressividade do IPTU quando expressa em seu artigo 182, §4º, II que é facultado ao Município, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo (BRASIL, 2023).

As alíquotas do IPTU devem ser variáveis (gradativas) quer para fins meramente fiscais, quer para fins preponderantemente extrafiscais. Vêm expressas sempre em porcentagens, a qual, fixadas em lei, pode ser maior ou menor, mas não pode imprimir ao tributo feições confiscatórias, sob pena de se burlar o art. 150, IV, do Texto Maior (FURLAN, 1998, p.113).

O IPTU, em regra, é um imposto de natureza fiscal, tem por objetivo arrecadar recursos para os cofres municipais através da cobrança de seus contribuintes, ou seja, não devem ser utilizados como forma de sanção a atos ilícitos. De forma a complementar o exposto, vejamos o artigo 150 incisos I, II e IV da Constituição da República, *in verbis*:

Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:
I - exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça;
II - instituir tratamento desigual entre contribuintes que se encontrem em situação equivalente, proibida qualquer distinção em razão de ocupação profissional ou função

por eles exercida, independentemente da denominação jurídica dos rendimentos, títulos ou direitos;

[...]

IV - utilizar tributo com efeito de confisco. (BRASIL,2023).

É vedado instituir ou majorar tributo sem lei que o estabeleça, porém, instituída lei que aumenta a base de cálculo do IPTU, esse poderá ser cobrado no primeiro dia do exercício seguinte, sem que haja necessidade da verificação do princípio da anterioridade nonagesimal, ou seja, sem que haja necessidade da anterioridade mínima de noventa dias, pois a base de cálculo do imposto em pauta é uma exceção.

A progressividade do IPTU pode decorrer: a) do princípio da capacidade contributiva; b) da extrafiscalidade, que fará com que se cumpra a função social da propriedade; e, c) do descumprimento de uma norma jurídica que impõe um dever administrativo (que leva a progressividade no tempo do tributo, de natureza sancionatória). (CARRAZA, 1999, p.12)

A Emenda Constitucional nº29 de 13 de setembro de 2000 dispõe sobre as alíquotas progressivas do IPTU, colocando fim na inconstitucionalidade trazida pela Constituição, pois modificou a redação do parágrafo primeiro do artigo 156, CF, possibilitando a diferenciação de alíquotas entre imóveis em situações diferentes e abrangendo a progressividade como exercício de atividade arrecadatória que objetiva a esfera fiscal, ou seja, destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Atualmente o IPTU está sujeito a três sistemas diferenciados de alíquotas, são elas: a) alíquotas progressivas no tempo em razão do uso inadequado do solo urbano (art. 182, §4º, II, CF); b) alíquotas progressivas em função do valor do imóvel (art. 156, §1º, I, CF); c) alíquotas diferenciadas de acordo com a localização e uso do imóvel (art. 156, §1º, II, CF).

A alíquota pode atingir o patamar máximo de 15% sobre o valor venal do imóvel, conforme complementa o artigo 7º, §1º do Estatuto da Cidade, Lei Federal n. 10.257/2001. Lei esta que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, do bem-estar e segurança dos cidadãos, assim como o equilíbrio ambiental.

Art. 7º - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva

de que trata este artigo. (BRASIL, 2023).

Visto que não é interessante para o município, e muito menos para os munícipes que moram próximo, manter, por exemplo, um imóvel em um determinado bairro apenas a título de especulação imobiliária, só para aproveitar a valorização. Como por exemplo um terreno que se torna baldio, acumulando lixo e animais mortos. Diante disso, o prefeito possui respaldo na lei para pressionar o proprietário:

[...] § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. (BRASIL,2023)

O proprietário então, é notificado a cumprir a função social da propriedade e caso continue inerte, como consequência ao descumprimento das condições e prazos, a CF admite a progressividade extrafiscal, ou seja, atribuiu aos Municípios a competência de controle sobre a função social da propriedade. Se mesmo assim, o proprietário não cumprir sua obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel como pagamento em títulos da dívida pública.

Já a progressividade em função do valor do imóvel é instituída com finalidade puramente arrecadatória, progressividade fiscal, realizando a exigência de tributação graduada conforme a capacidade econômica do contribuinte, previsto no artigo 145, §1º CF, de forma a implementar o princípio da igualdade.

A lei pode estabelecer alíquotas diferentes para imóveis edificados e não edificados ou em razão de sua localização, pode ser seletivo, ou seja, tributo que tem alíquotas diversas para objetos diversos e pode ser progressivo, com alíquotas crescentes na medida em que cresce a base tributável. Afirma Sabbag (2008, p. 1191) que “tal comando prevê que o IPTU “poderá ter” uma progressividade em razão do valor do imóvel, além de dar margem a “possibilidade de ter” alíquotas diferenciadas em razão da localização e uso do imóvel, despontando aqui uma cogitação de “seletividade”.

3 PRINCÍPIOS DA ISONOMIA, CAPACIDADE CONTRIBUTIVA E INCENTIVOS FISCAIS

Embora seja legal a progressividade desse imposto, é imprescindível o respeito aos

princípios constitucionais tributários como o da legalidade, igualdade, proporcionalidade e da capacidade contributiva, de forma a detectar a capacidade econômica do contribuinte, mesmo que presumidamente, bem como respeitar o princípio da anterioridade como direito fundamental do contribuinte, de forma a prezar por uma sociedade mais igualitária.

Conforme expressa Sabbag (2018, p. 139) “a regra da igualdade (ou da isonomia) consiste senão em aquinohar igualmente aos iguais e desigualmente aos desiguais, na medida em que se desigualem.” De forma genérica, o princípio da isonomia está prescrito no caput do artigo 5º da Constituição federal (BRASIL, 2023) “todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade (...)”.

A base filosófica do princípio da igualdade é o princípio constitucional da isonomia, segundo o qual todos são iguais perante a lei.
O princípio da igualdade tributária explicita que a uniformidade do tratamento deve ser observada entre aqueles que têm situação equivalente.
É vedada qualquer distinção em razão de ocupação profissional ou da função exercida pelo contribuinte. (CHIMENTI, 2008, P.17).

A Constituição Federal em vigor, prestigiando tais princípios, visa examinar e adequar densidade da tributação, trazendo duas regras autônomas que é a da personalização do tributo e da capacidade contributiva.

Art. 145 [...] §1º - Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultado à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte. (BRASIL,2023).

O princípio da legalidade e da igualdade, do ponto de vista constitucional, encontrado no artigo 150, da CF, traz limitações ao poder de tributar em proveito da segurança jurídica dos contribuintes, evitando que seja plena a liberdade de criar e majorar tributos, resguardando os cidadãos dos exageros cometidos, bem como “instituir tratamento desigual entre contribuintes que se encontrem em situação equivalente, proibida qualquer distinção em razão de ocupação profissional ou função por eles exercida (...)” (BRASIL,2023). Tal desigualdade pode ser em relação a bens, pessoas, atividade econômica, inclusive situação de fato.

O princípio da igualdade tributária é também conhecido por “princípio da proibição dos privilégios odiosos”, na medida que visa coibir a odiosidade tributária, manifestável em comandos normativos discriminatórios, veiculadores de favoritismos por meio da tributação. (Sabbag, 2018, p. 142).

Neste sentido, é válido utilizar-se da expressão de Carrazza (1999, p.31) quando afirma que “o Estado não pode, portanto, omitir-se diante das desigualdades socioeconômicas

existentes. Tem o dever de atuar no sentido de corrigi-las ou, quando pouco, diminuí-las, garantindo, a todos, a igualdade de possibilidades”.

Embora um princípio complemente o outro, o princípio da isonomia não se confunde com o princípio da capacidade contributiva, pois esta evidencia uma das dimensões da isonomia quando se busca tratar de forma distinta situações diversas, objetivando um ideal de justiça, noção de equidade na tributação (SABBAG, 2018).

Conforme já comentado, existe o princípio da vedação do tributo com efeito de confisco, conhecido também como princípio da proporcionalidade razoável, ou seja, é vedado à União, Estados, DF e Municípios utilizar tributo com efeito de confisco, pois iria na contramão ao direito de propriedade garantido pelo artigo 5º, XXII da Constituição Federal (CHIMENTI, 2008).

É fato que os Municípios oferecem incentivos aos contribuintes de forma a estimular e até facilitar o pagamento do imposto municipal, inclusive com a possibilidade de permitir que os contribuintes menos abastados sejam isentos do pagamento, visto que tal ato se traduz em importante instrumento para a realização da chamada justiça social.

Neste sentido, Sabbag, (2018, p. 299) afirma que “a norma imunizante, burilada pelo legislador constituinte, em nome do “cidadão-destinatário”, visa preservar valores políticos, religiosos, sociais e éticos, colocando a salvo da tributação certas situações e pessoas (físicas e jurídicas)”.

Sendo assim, a imunidade é a limitação ao poder de tributar, é um instituto constitucional, a própria constituição federal negativamente delimita uma competência, ou seja, os entes estão vedados de instituírem a tributação e, conseqüentemente, sua cobrança, a regra isentiva indica uma dispensa legal no campo da tributação, como podemos observar nas hipóteses previstas no artigo 150 da CF.

Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios: [...]

VI - instituir impostos sobre:

a) patrimônio, renda ou serviços, uns dos outros;

b) templos de qualquer culto;

c) patrimônio, renda ou serviços dos partidos políticos, inclusive suas fundações, das entidades sindicais dos trabalhadores, das instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, atendidos os requisitos da lei. [...] (BRASIL, 2023).

Trazendo o foco para o assunto em pauta, conforme o artigo supracitado, nenhum dos entes políticos (União, Estados, DF e Municípios) pode cobrar ou instituir impostos sobre templos de qualquer culto, porém, salienta-se que tal imunidade atinge apenas a obrigação tributária principal, não abrangendo as obrigações tributárias acessórias, ou seja, poderão ser plenamente fiscalizados e ter de apresentar documentos e livros à autoridade fazendária. Por

exemplo, não incidirá o IPTU sobre a propriedade dos templos, mas haverá normal incidência de uma taxa de coleta de lixo.

A imunidade protege o patrimônio, a renda e os serviços relacionados com as finalidades essenciais do templo. Assim, não pode incidir imposto (a imunidade não dispensa o cumprimento das obrigações acessórias nem o pagamento de taxas, contribuições de melhoria e outros tributos) sobre o imóvel que sirva para a realização de atividade religiosa (igreja, casa paroquial, convento etc.), sobre as rendas recorrentes das contribuições dos fiéis e sobre os serviços prestados pela entidade. Prevalece que a renda dos imóveis locados, desde que utilizada para a realização das finalidades essenciais da entidade religiosa, também está protegida pela imunidade. (CHIMENTI, 2008, p. 34 e 35).

Nesse sentido, a Súmula 724 do STF diz que “ainda quando alugado a terceiros, permanece imune ao IPTU o imóvel pertencente a qualquer das entidades referidas pelo art. 150, VI, c, CF, desde que o valor dos aluguéis seja aplicado nas atividades essenciais de tais entidades”.

A imunidade aos impostos, mais discutida reside primordialmente no artigo mencionado, aplicando-se apenas aos impostos, pessoas e situações estabelecidas, mas também vale destacar a imunidade que se trata o artigo 153, §4º, II, onde diz que não incidirá sobre “pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando as explore o proprietário que não possua outro imóvel”. Assim como a Súmula 539 do STF quando diz que “é constitucional a lei do Município que reduz o imposto predial urbano sobre imóvel ocupado pela residência do proprietário, que não possua outro”.

Já na hipótese de isenção, onde há uma exclusão do crédito tributário, a tributação é instituída, há o fato gerador e há a obrigação, porém o devedor está isento da cobrança, é afastada a exigibilidade do crédito tributário. “É o favor fiscal concedido por lei, que consiste em dispensar o pagamento de um tributo devido”. (SOUSA, 1999, apud CASSONE, 2008, p. 127).

Diferente da não incidência, o fato não se enquadra no que a legislação determina como passível de tributação, o fato gerador não existe, não ocorre ou não chega a integrar-se, ou seja, não é devido. Afirma Sabbag, (2018, p. 303) que “a imunidade é uma forma de não incidência constitucionalmente qualificada, enquanto a isenção é uma possibilidade normativa de dispensa legalmente qualificada.”

Cada Município possui suas próprias condições para a isenção do IPTU, pois é somente de sua competência tributária a instituição da isenção, visto que há expressa disposição constitucional que proíbe a chamada isenção heterônoma, que é a isenção realizada por um ente em relação a tributo de competência de outro ente federativo, nos conformes do artigo 151, III, CF, onde afirma que é vedado à União instituir isenções de tributos da competência dos Estados,

do Distrito Federal ou dos Municípios (BRASIL,2023).

Nas grandes capitais como São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, a isenção é voltada para os aposentados ou pensionistas, entre outros. Portanto, há Municípios que isentam imóveis que possuem o valor venal abaixo da média estabelecida pela Prefeitura, também para proprietários de um único imóvel com área limitada, imóveis em conjuntos habitacionais verticais de interesse social, assim como para portadores de moléstias graves.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo geral deste artigo científico foi apresentar as principais características desse imposto tão conhecido, apontando suas características, definição, aplicação, sujeito ativo e sujeito passivo da relação tributária, bem como os principais princípios que regem sua aplicação, explanando sobre a base de cálculo e alíquotas, a consequência do não pagamento, inclusive algumas das benesses existentes oferecidas à um público específico, porém relativamente amplo, instituída particularmente por cada Município em sua autonomia.

Diante o exposto, conclui-se que o IPTU realmente é um dos principais tributos que mais geram receitas para determinados Municípios, visto que o mesmo está intimamente ligado aos princípios da capacidade contributiva e ao princípio da progressividade, qual está comprovado não ferir a Constituição Federal vigente.

Por fim, o presente estudo encerra-se com o desejo de que seus leitores busquem se aprofundar sobre o assunto, visto que a contribuição deste trabalho é limitada, embora se apresente em forma de compilado por abordar um pouco de cada característica desse imposto bastante conhecido, porém pouco explanado, os interessados poderão aprimorar e complementar o conhecimento com foco em seu Município de residência.

REFERÊNCIAS

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 mar. 2023.

BRASIL. (Constituição (1988)]. **Emenda Constitucional n. 29, de 13 de fevereiro de 1991**. Altera os arts. 34, 35, 156, 160, 167 e 198 da Constituição Federal e acrescenta artigo ao Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, para assegurar os recursos mínimos para o financiamento das ações e serviços públicos de saúde. Brasília: Presidência da República, 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc29.htm. Acesso em: 10 mar. 2023

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.** Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília: Presidência da República, 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm. Acesso em: 10 mar. 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990.** Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília: Presidência da República, 2023. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm. Acesso em: 07 abril 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília: Presidência da República, 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 07 abril 2023.

BRASIL. **Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 2023. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 07 abril 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília: Presidência da República, 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 mar. 2023.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 399.** Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU. *In*: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmulas.** Brasília: 2008.

CASSONE, Vittorio. **Direito tributário: fundamentos constitucionais da tributação, definição de tributos e suas espécies, conceito e classificação dos impostos, doutrina, prática e jurisprudência.** 19. Ed. - São Paulo: Atlas, 2008.
SABBAG, Eduardo. **Manual de direito tributário - 10. Ed.** - São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

CHIMENTI, Ricardo Cunha. **Direito Tributário: com anotações sobre direito financeiro, direito orçamentário e lei de responsabilidade fiscal.** São Paulo: Saraiva, 2008.
CARRAZA, Elizabeth Nazar. **Progressividade e IPTU.**/Curitiba: Juruá, 1999. 1ª edição, 3ª tiragem.