

**Módulo 17 – Imposto sobre a
Propriedade Predial e Territorial
Urbana – IPTU. Base de cálculo.
Requisitos para consideração de
zona urbana.**

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

base de cálculo: valor venal do imóvel

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

O QUE É “VALOR VENAL”???

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

base de cálculo: valor venal do imóvel

Valor venal = valor de venda. Como apurá-lo?

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

base de cálculo: valor venal do imóvel

Valor venal = valor de venda. Como apurá-lo?

Duas possibilidades: fiscais municipais e “mapa” ou “planta” de valores genéricos.

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

base de cálculo

A idéia da utilização das plantas de valores genéricos no Brasil surgiu de um estudo feito na cidade de Boston e apresentado na cidade de São Paulo em 1940.

Tem por escopo tornar mais objetiva a apuração do valor venal, tomando por base valores “tabelados” de metro quadrado de terreno e construção, corrigidos por índices (base de cálculo x base calculada)

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

Alíquota: variável

Pode ser progressiva nas seguintes situações:

- 1) função social e utilização (sub-utilização);
- 2) valor do imóvel.

Pode ser diferenciada pelo uso do imóvel

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

Art. 156, I, § 1º da CF:

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182,

§ 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:(Redação dada pela

Emenda Constitucional nº 29, de 2000)

I - ser progressivo em razão do valor do imóvel; e (Incluído pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000)

II - ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.(Incluído pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000)

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

Art. 182, § 4º da CF:

§ 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.

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

Súmula nº 668/STF: É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

Estatuto da Cidade:

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.

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

Local de incidência: zona urbana do Município



Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

Local de incidência: zona urbana do Município

Geralmente definida através da lei de zoneamento. Há autores que defendem que não há necessidade de delimitação do perímetro (Ives Gandra), por ser a “urbanização” um elemento dinâmico (anterioridade?).

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - 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:

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

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.

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

Decreto-Lei 57/66:

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. (Revogação suspensa pela RSF nº 9, de 2005)

Art 16. Os loteamentos das áreas situadas fora da zona urbana, referidos no parágrafo 2º do art. 32 da Lei 5.172 de 25 de outubro de 1966, só serão permitidos quando atendido o disposto no art. 61 da Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964.

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

Ou seja...

Área “urbanizável” – aquela área mesmo fora da zona urbana mas onde há loteamento aprovado

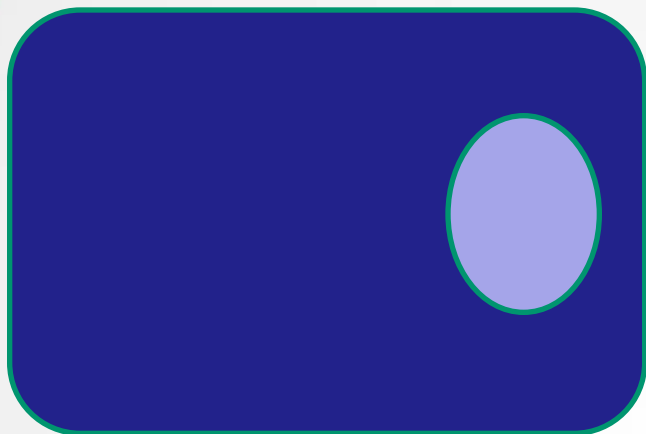


Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU



Ou seja...

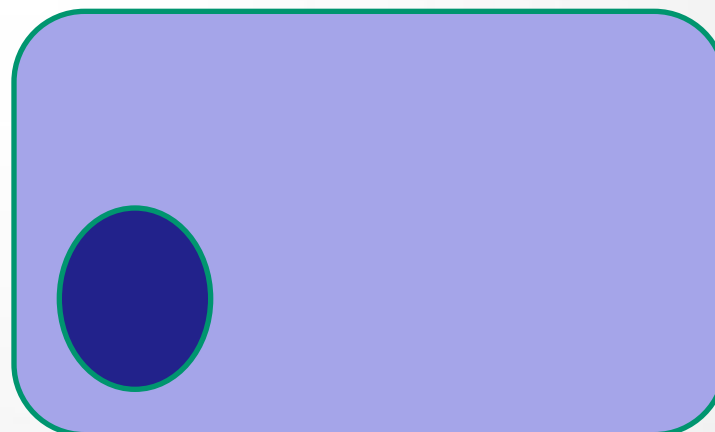
Critério destinação – o DL 57/66 privilegiou o critério da destinação, não da localização do imóvel





Onde:

-  Zona urbana – IPTU
-  Zona Rural - ITR



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

TRIBUTÁRIO - IPTU OU ITR - IMÓVEL URBANO OU RURAL - CRITÉRIOS DE DIFERENCIAÇÃO - LOCALIZAÇÃO OU DESTINAÇÃO - PREVALÊNCIA DA DESTINAÇÃO ECONÔMICA DO IMÓVEL - EXEGESE DO ART. 15, DO DECRETO-LEI N. 57/1966.

O art. 15, do Decreto-lei n. 57, de 18/11/1966, determina que "o disposto no art. 32 da Lei n. 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", vale dizer, adotou o critério da **destinação** em detrimento do da localização e, por isso, comprovada a utilização/destinação do imóvel à exploração de uma das atividades indicadas no citado dispositivo legal, sobre o imóvel não incidirá o IPTU, mas o ITR, ainda que a lei municipal o considere inserido no perímetro urbano e seja servido por pelo menos dois melhoramentos urbanos. (**TJSC** - 4ª Ca. Direito Público - AC 2007.042495-7 - Rel. Des. Jaime Ramos, julg. em 14/09/2009)

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 1112646/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 26/08/2009, DJe 28/08/2009)