



**Ministério da Educação  
Universidade Federal de Roraima  
INSTITUTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS  
CURSO DE DIREITO  
DISCIPLINA: DIREITO TRIBUTÁRIO  
PROFESSOR EDIVAL BRAGA**



**LIMITES CONSTITUCIONAIS DA PROGRESSIVIDADE DE ALÍQUOTA  
TRIBUTÁRIA DO IPTU: antes e após a Emenda Constitucional nº. 29/2000<sup>1</sup>**

Taynara Mendes de Souza<sup>2</sup>

Thalita Livia Israel Ferreira<sup>3</sup>

Coordenador do artigo: *Prof. Dr. Edival Braga*<sup>4</sup>

Artigo desenvolvido com a finalidade de analisar os limites constitucionais da progressividade de alíquota tributária do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) antes e após a Emenda Constitucional nº 29/2000, utilizando para tal precedentes do Supremo Tribunal Federal, bem como um estudo comparado com outros países, especialmente com casos semelhantes nos Estados Unidos da América, na França e em Portugal.

**SUMÁRIO:** Considerações Iniciais; 1. DEFINIÇÃO DO IPTU; 1.1. Regra-matriz do IPTU; 1.1.1. Antecedente; 1.1.2. Consequente; 1.2. Competência para instituição; 1.3. Fato Gerador do IPTU; 2. O PRINCÍPIO DA PROGRESSIVIDADE TRIBUTÁRIA; 3. EMENDA CONSTITUCIONAL Nº. 29/2000; 3.1. Antes da emenda; 3.2. Depois da emenda; 3.3. Constitucionalidade da Emenda; 4. PRECEDENTES DO STF; 5. DIREITO COMPARADO; 5.1. Estados Unidos da América; 5.2. França; 5.3. Portugal; 6. IPTU EM ÂMBITO LOCAL; Considerações finais; e Referências

**Resumo:** O presente artigo tem o escopo de analisar a natureza jurídica do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), bem como a limitação constitucional da progressividade da alíquota tributária sobre esse imposto antes e após a Emenda Constitucional nº 29/2000. Outrossim, serão analisados o princípio da progressividade no Código Tributário Nacional (CTN), a competência para instituição do IPTU e sua majoração por decreto. Além disso, será feito um estudo comparado sobre o tema com os sistemas tributários norte-americano e europeu.

**Palavras-chave:** IPTU. Progressividade Tributária. Emenda Constitucional nº. 29/2000.

<sup>1</sup> O artigo passou por uma revisão gramatical realizada pelo ChatGPT em 2025, revisão somente gramatical, de modo que foi mantida a originalidade do conteúdo do artigo.

<sup>2</sup> Acadêmica do 8º Semestre do Curso de Bacharelado em Direito da UFRR. E-mail: taynara.ms@hotmail.com.

<sup>3</sup> Acadêmica do 8º Semestre do Curso de Bacharelado em Direito da UFRR. E-mail: thali\_tlif@hotmail.com.

<sup>4</sup> Professor de Direito Tributário da Universidade Federal de Roraima- UFRR

**Abstract:** The present article has the scope of analyzing the legal nature of the Urban Territorial Property Tax (IPTU), as well as the constitutional limitation of the progressive tax rate on this tax before and after Constitutional Amendment no. 29/2000. Also, the principle of progressivity in the National Tax Code (TNC) will be analyzed, the competence to institute the IPTU and its increase by decree. In addition, a comparative study will be done on the subject with the North American and European tax systems.

**Keywords:** IPTU. Tax Progressivity. Constitutional amendment n°. 29/2000.

### Considerações iniciais

No Direito Tributário existe o chamado Princípio da Legalidade Tributária, previsto no art. 150, I, da Carta Magna, que proíbe os entes federados de exigir ou aumentar tributo sem que lei o estabeleça, ou seja, nenhum tributo pode ser criado, majorado, reduzido ou extinto sem que o seja por lei.

Nesse sentido, a Constituição Federal em seu art. 156, I, outorgou competência aos Municípios para instituir imposto sobre propriedade predial e territorial urbana.

*A priori* é importante mencionar que o IPTU tem natureza fiscal, ou seja, o objetivo dele é obter recursos financeiros. Ele tem uma função social muito importante, que consiste em evitar que grandes propriedades sejam mal utilizadas pelos donos.

O lançamento do IPTU é feito anualmente, de ofício pela Administração Pública. O Município declara o fato jurídico tributário, identifica o sujeito passivo, avalia o imóvel e aplica-lhe a alíquota para fins de determinação do montante a ser pago. O lançamento baseia-se em cadastros imobiliários constantes dos Cartórios de Registro de Imóveis. Em seguida, notificam-se os contribuintes para pagamento dentro de certo prazo. Não sendo fixado prazo, aplica-se o art. 160 do Código Tributário Nacional (CTN), que estabelece o prazo de 30 dias para pagamento, contados a partir da notificação<sup>5</sup>.

Ocorre que muitos gestores municipais utilizam-se de decretos para aumentar a base de cálculo do IPTU em valor superior ao permitido, ferindo assim a Carta Magna e a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal.

---

<sup>5</sup> REVISTA DE DIREITO PÚBLICO, LONDRINA, V. 2, N. 3, P. 149-162, SET./DEZ. 2007. IPTU e a questão das alíquotas progressivas. P. 152

## 1. DEFINIÇÃO DO IPTU

De acordo com o art. 156 da Constituição Federal de 1988 (CF/88)<sup>6</sup>, há previsão de três impostos municipais, sendo eles: Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos (ITBI) e Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS).

O IPTU está previsto no art. 156, I, da CF/88 e art. 32 e seguintes do CTN<sup>7</sup>. Logo, 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 (art. 32 do CTN).

Nesse sentido, o IPTU é uma importante fonte de receita para os Municípios, o qual incide sobre propriedade imobiliária, incluindo qualquer tipo de imóvel. Então, o IPTU pode significar um grande recurso financeiro para aqueles Municípios que estão com suas receitas escassas, ou seja, ele detém um importante papel no orçamento municipal.

O imposto em análise é uma modalidade de imposto não vinculado e tem como sujeito ativo o Município, titular da competência para exigir o cumprimento da obrigação tributária. Por outro lado, o sujeito passivo é o proprietário (contribuinte), ou melhor, aquele que detém qualquer direito de gozo relativamente ao bem imóvel, seja pleno ou limitado. Os titulares desses direitos, como sujeitos passivos do IPTU, são o proprietário (pleno, de domínio exclusivo ou na condição de coproprietário), o titular do domínio útil (enfiteuta e usufrutuário) e o possuidor (ad usucapionem, isto é, aquela com a possibilidade de aquisição do domínio ou propriedade pela usucapião)<sup>8</sup>.

Ainda com relação ao sujeito passivo, cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Súmula 399 do STJ), entretanto, essa previsão não é relevante para a Fazenda Pública, em virtude do art. 123 do CTN<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

**I - propriedade predial e territorial urbana;**

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

III - serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155, II, definidos em lei complementar. (...)

<sup>7</sup> BRASIL. Lei nº. 5.172, de 25 de outubro de 1966. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5172.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5172.htm)>. Acesso em: 06 de fevereiro de 2017.

<sup>8</sup> SABBAG, Eduard. *Manual de Direito Tributário*. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 981.

<sup>9</sup> Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.

### 1.1. Regra-matriz do IPTU

A regra-matriz do IPTU é a norma em sentido estrito. Como no direito em geral, no tributário a norma que institui o tributo é sempre abstrata e descreve, no antecedente, um fato lícito e futuro, que somente obrigará alguém se ele acontecer. Logo, o consequente prescreve uma relação jurídica, em que aquela pessoa que praticou o fato descrito na norma deverá prestar uma obrigação. A norma primária constitui-se pelo antecedente e o consequente. No antecedente, temos os seguintes critérios: material, temporal e espacial. No consequente, temos os critérios pessoais e os quantitativos<sup>10</sup>.

De acordo com Paulo de Barros Carvalho<sup>11</sup>:

A regra-matriz de incidência tributária, como norma geral e abstrata, não traz, na hipótese, a descrição de um evento especificamente determinado, traço peculiar às normas individuais e concretas. Antes, alude a uma classe de eventos, na qual se encaixarão infinitos acontecimentos concretos. E a operação lógica de inclusão de um elemento numa classe é chamada “subsunção”. Satisfazendo aos requisitos de pertinencialidade a certa classe “C”, um objeto determinado (“o”) nela se subsume. Essa nota revela, imediatamente, que a incidência da regra não ocorrerá enquanto norma individual e concreta, dando conta da subsunção do fato à classe de acontecimentos descritos no suposto, não for expedida pelo órgão competente.

#### 1.1.1. Antecedente

O primeiro critério a analisar é o material, que diz respeito a ser proprietário de imóvel. Ocorre que esse critério deve ser analisado conjuntamente com o art. 32 do CTN, e acaba resultando na conclusão de que não se trata de um instituto propriamente do Direito Tributário, mas sim do Direito Civil, sendo apenas utilizado pelo Direito Tributário para construir a norma jurídica do IPTU.

O fato jurídico tributário previsto no art. 32 do CTN se refere ao bem imóvel. Este conceito é estabelecido pelos arts. 79, 80 e 81 do Código Civil, tanto ao imóvel por natureza, como por acessão física. Isso acontece com o usufruto e a posse ad usucapionem, que são institutos do Direito Civil, ou seja, estão no campo material de incidência do IPTU também o domínio útil e a posse com ânimo definitivo de ser dono. Estas são formas de exteriorização dos poderes inerentes ao domínio<sup>12</sup>.

<sup>10</sup> CERUTTI, Eliza. *A Progressividade Fiscal do IPTU*. Trabalho de Conclusão de Curso, 2006. Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Disponível em: <[http://www3.pucrs.br/pucrs/files/uni/poa/direito/graduacao/tcc/tcc2/trabalhos2006\\_1/eliza.pdf](http://www3.pucrs.br/pucrs/files/uni/poa/direito/graduacao/tcc/tcc2/trabalhos2006_1/eliza.pdf)>. Acesso em: 02 de fevereiro de 2017. p. 48

<sup>11</sup> CARVALHO, Paulo de Barros. *Fundamentos jurídicos da Incidência Tributária*. São Paulo: Saraiva, 2ª edição, p. 82/83.

<sup>12</sup> CERUTTI, Eliza. *ob. cit.*, p. 51.

Importa destacar que o locatário não pode ser tributado pelo IPTU, haja vista que a Constituição Federal em seu art. 156, I, aduz que a propriedade é tributada, não a posse. No caso do locatário, a mera posse não tem o condão de fazer com que ele tenha legitimidade para ação relacionada ao IPTU<sup>13</sup>. Assim sendo, a posse prevista no CTN abrange a pessoa que já é ou pode ser proprietário da coisa.

Já o segundo critério é o espacial, refere-se ao local em que está situada a propriedade, ou seja, para incidir o IPTU (competência do Município), essa propriedade deve estar localizada na zona urbana; caso esteja em zona rural, haverá a incidência do ITR (competência da União). Então, quem vai aferir se está localizada em zona urbana é o legislador municipal, mediante lei, estabelecendo assim o perímetro urbano, que é critério espacial do imposto em estudo.

O terceiro critério é o temporal, ou seja, o IPTU obedece ao princípio da anterioridade; todavia, o contribuinte estava sendo surpreendido com publicação de lei no final do ano para começar a vigorar no exercício financeiro seguinte. A fim de conceder segurança ao contribuinte, a fixação da base de cálculo do IPTU é exceção ao princípio da noventena, devendo obedecer ao princípio da anterioridade.

### **1.1.2. Consequente**

O primeiro é o critério pessoal, sendo este delineador da relação entre o sujeito ativo (Fazenda Pública Municipal) e o passivo (proprietário do imóvel).

Já o último é o critério quantitativo, que serve para estabelecer a quantia devida a título de prestação obrigacional. O renomado doutrinador Paulo de Barros Carvalho<sup>14</sup> assim conceitua o esse critério:

É o grupo de notícias informativas que o intérprete obtém da leitura atenta dos textos legais, e que lhe faz possível precisar, com segurança, a exata quantia devida a título de tributo.

Por fim, importante destacar que o critério quantitativo deve obedecer aos princípios da legalidade e anterioridade (art. 97, inciso IV do CTN e art. 150, inciso I e III, “a”, da

---

<sup>13</sup> BARSIL. Superior Tribunal de Justiça. *AgRg no AgRg no AREsp 143631/RJ*, 2012. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=REsp+143631&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=2>>. Acesso em: 07 de fevereiro de 2017.

<sup>14</sup> CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de Direito Tributário*. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 328.

CF/88)<sup>15</sup>. Além disso, ele é composto por dois elementos, sendo o primeiro a base de cálculo e o segundo a alíquota.

### **1.2. Competência para instituição**

O art. 156, I, da CF/88 estabelece ser de competência dos Municípios a instituição do IPTU. Nesse sentido, os Municípios poderão instituir IPTU, desde que seja mediante lei ordinária municipal, sendo importante frisar que, havendo territórios federais não divididos em Municípios, a competência para a instituição do gravame será da União, que editará lei ordinária federal (art. 147 da CF/88).

A Constituição Federal concedeu ao Município autorização para traçar os limites da área urbana, através do chamado plano diretor (art. 182, §1º e §2º da CF/88). Então, “compete, pois, apenas ao Município traçar esses limites, sob seus próprios critérios, para que possa assegurar a observância do princípio da função social da propriedade urbana e, por via de consequência, para fins de tributação, já que, por expressa disposição constitucional, é dever do legislador municipal utilizar-se do IPTU como instrumento de política de desenvolvimento e de expansão urbana”.<sup>16</sup>

### **1.3. Fato Gerador do IPTU**

O fato gerador do IPTU tem previsão no art. 32 do CTN que preceitua:

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.

*A priori*, é importante diferenciar bens imóveis por natureza e bens imóveis por acessão física. De acordo com o art. 79, 1ª parte, do Código Civil, o primeiro diz respeito aos imóveis que se formam por força da natureza, como, por exemplo, vegetação, árvores, espaço aéreo, subsolo. Por outro lado, os bens imóveis por acessão física referem-se a tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, como construções e edificações, pois não podem ser retiradas sem causar modificação ou destruição.

O fato gerador do IPTU “dar-se-á com a propriedade, com o domínio útil ou com a posse de bem imóvel, localizado na zona urbana do Município, consubstanciando-se,

---

<sup>15</sup> CERUTTI, Eliza. *ob. cit.*, p. 70.

<sup>16</sup> FURLAN, Valéria, *Imposto Predial e Territorial Urbano*. São Paulo: Malheiros: 2002, p. 61.

mediante ficção jurídica, no primeiro dia do ano civil (1º de janeiro) <sup>17</sup>”. Então os elementos conceituais são propriedade, domínio útil e posse, sendo que seus conceitos estão dispostos no Código Civil. Já o delineamento de zona urbana pode ser extraído do art. 32, §1º e §2º do CTN<sup>18</sup>, com isso podemos aferir que o conceito de zona urbana advém de uma lei ordinária municipal.

Nesse viés, a área para ser considerada urbana deve ser definida em lei municipal, observando o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 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 - sistemas 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 três quilômetros do imóvel considerado (art. 32, § 1º, do CTN). Além disso, 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 § 1º (art. 32, § 2º, do CTN).

Em outro ponto, algumas características são imprescindíveis a esse tema, como lançamento e base de cálculo do IPTU. O primeiro é realizado de ofício (Súmula nº 397 do STJ), ou seja, o proprietário (contribuinte) é notificado do lançamento. Já no que tange à base de cálculo, esta será o valor venal do imóvel, não se considerando o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, embelezamento ou comodidade (art. 33 do CTN). Logo, pode-se afirmar que será o preço à vista que o imóvel alcançaria se colocado à venda em condições normais no mercado imobiliário<sup>19</sup>. Além disso, o valor venal pode ser atualizado mediante decreto municipal, desde que não haja nenhum aumento que extrapole os índices oficiais de correção monetária (art. 97, IV, do CTN e Súmula nº 160 do STJ).

<sup>17</sup> SABBAG, Eduardo. *ob. cit.*, p. 983.

<sup>18</sup> Art. 32. (...) § 1º. Para efeito deste imposto entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observando 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 ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

<sup>19</sup> SABBAG, Eduardo. *ob. cit.*, p. 984.

## 2. O PRINCÍPIO DA PROGRESSIVIDADE TRIBUTÁRIA

A progressividade significa que o imposto deve ser cobrado por alíquotas maiores, na medida em que se amplia a base de cálculo, ou seja, é um instrumento que viabiliza a graduação dos impostos, em valores percentuais, para que a quantia do tributo cresça à medida que aumenta a capacidade contributiva<sup>20</sup>.

De acordo com Elizabeth Carrazza<sup>21</sup>:

Uma vez incorporado o princípio da função social da propriedade, pelo Texto Constitucional, o proprietário do bem passou a sofrer limitações relativas ao seu uso. O direito de propriedade, que se considerava, até então, como disciplinado exclusivamente pelo chamado direito privado, passou a ter uma significação pública. Em outros termos, a propriedade privada passou a estar condicionada a uma finalidade, que não de interesse exclusivo do proprietário do bem, mas de interesse de toda a sociedade.

Aquela ocorre quando se busca, via tributação, apenas abastecer os cofres públicos; esta, quando o imposto foge dos fins meramente arrecadatórios. A extrafiscalidade ocorre quando o Estado busca, através da tributação, alcançar as finalidades que lhe foram traçadas pela Constituição Federal de 1988. Assim, ocorrerá a extrafiscalidade do IPTU sempre que a progressividade se der em razão do não atendimento do que estiver estipulado no plano diretor do Município, ou quando ocorrer o uso inadequado da propriedade, pelo não uso, pelo uso desconforme ou ineficiente<sup>22</sup>.

O Supremo Tribunal Federal (STF) sempre afastou o IPTU com progressividade fiscal, com fundamento no argumento que o indigitado tributo se trata de um imposto de natureza real, e não pessoal<sup>23</sup>.

Elizabeth Nazar Carrazza sustenta que existem três espécies de progressividade: as duas previstas na Carta Magna, uma fiscal, que levaria em conta o princípio da capacidade contributiva e isonomia tributária, e a outra extrafiscal. A primeira busca a realização da função social da propriedade, o que autorizaria a instituição de alíquotas progressivas em função das conveniências locais previstas no plano diretor (art. 156, §1º da CF/88, redação anterior à emenda constitucional nº. 29). A segunda, prevista no art. 182, §4º da CF/88, era a de caráter sancionatório, autorizando a progressividade no tempo caso o proprietário do imóvel não observasse as diretrizes contidas no plano diretor. Finalmente a última, consistiria

---

<sup>20</sup> CERUTTI, Eliza. *ob. cit.*, p. 09.

<sup>21</sup> CARRAZZA, Elizabeth Nazar. *IPTU e Progressividade*. São Paulo: Editora Juruá, 2011, p. 96-97.

<sup>22</sup> CERUTTI, Eliza. *ob. cit.*, p. 12.

<sup>23</sup> TEIXEIRA, Ayrton Mendonça. *IPTU e Progressividade*. Revista Dialética de Direito Tributário, nº. 80, p. 21.

na progressividade fiscal, autorizando a instituição de alíquotas maiores conforme o aumento do valor venal do imóvel<sup>24</sup>.

Na verdade, o art. 156, § 1º da CF/88, na sua redação original, permitia, a título de exceção, a progressividade de alíquotas para o IPTU, desde que fosse para assegurar o cumprimento da função social da propriedade. Existiam, então, duas formas de cobrança desse tributo: uma com finalidade arrecadatória, baseada na proporcionalidade da exação, e outra, de cunho extrafiscal, pela qual a mensuração do imposto poderia ser feita de modo progressivo, respeitado o objetivo de atender à função social da propriedade<sup>25</sup>.

O art. 182 da CF/88 abre o Capítulo II sobre política urbana, estabelecendo que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Nesse diapasão, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 182, § 2º da CF/88), devendo este ser aprovado pela Câmara Municipal e é obrigatório para as cidades com mais de vinte mil habitantes, sendo instrumento básico de política de desenvolvimento e de expansão urbana (art. 182, § 1º do CTN).

Ocorre que é uma faculdade do 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 de incidir imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo (art. 182, §4º, II, da CF/88). Logo, o Município tem a faculdade de exigir do proprietário do imóvel urbano o cumprimento da função social da propriedade sob pena de sanção através de lei específica para as áreas incluídas no plano diretor.

Seguindo essa tese, o STJ<sup>26</sup> assim decidiu:

TRIBUTÁRIO. IPTU. MAJORAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO POR MEIO DE DECRETO MUNICIPAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 160/STJ. 1. Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, **a majoração da base de cálculo do IPTU depende da elaboração de lei, não podendo um simples decreto atualizar o valor venal dos imóveis sobre os quais incide tal imposto com base em uma planta de valores, salvo no caso de simples correção monetária.** 2. Não há que se confundir a simples atualização monetária da base de cálculo do imposto com a majoração da própria base de cálculo. A primeira encontra-se autorizada independentemente de lei, a teor do que preceitua o art. 97, 2º, do CTN, podendo ser realizada mediante decreto do Poder Executivo; a segunda somente poderá ser realizada por meio de lei. 3. Incidência da Súmula 160/STJ: **‘é defeso, ao**

<sup>24</sup> CERUTTI, Eliza. *ob. cit.*, p. 15.

<sup>25</sup> SABBAG, Eduardo. *ob. cit.*, p. 169.

<sup>26</sup> AREsp 66849/MG, Rel. Min. Humberto Martins, julgamento: 06/12/2011.

**município, atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária’.** Agravo regimental improvido. (*Grifo nosso*)

### 3. EMENDA CONSTITUCIONAL Nº. 29/2000

Os Municípios queriam aumentar a base de cálculo do IPTU levando em consideração o valor do imóvel e sua localização; todavia, isso não estava expresso na Constituição, que autorizava esse aumento somente no caso de o proprietário do imóvel não estar cumprindo sua função social da propriedade.

Em razão do princípio da legalidade tributária, não poderia uma Lei Municipal estabelecer a progressividade da alíquota do IPTU, pautada no valor e localização do imóvel, pois não havia tal previsão. Apesar disso, os Municípios estavam fazendo tal atrocidade, até que um recurso chegou ao STF.

O Recurso Extraordinário nº 153.771 – MG, de relatoria do Ministro Moreira Alves, julgado em 20 de novembro de 1996, expressava que:

a única progressividade admitida pela CF/88, em relação ao mencionado tributo, é a extrafiscal, destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, nos termos dos arts. 156, § 1º, e 182, § 4º, II, da CF. Com base nesse entendimento, o Tribunal, por maioria de votos, declarou a inconstitucionalidade de norma legal do Município de Belo Horizonte que estabelecia a progressividade de alíquotas do IPTU (Lei 5641/89), segundo o valor e a localização do imóvel.<sup>27</sup>

O poder político criou a Emenda Constitucional nº. 29, de 13 de setembro de 2000 (EC nº. 29/2000) motivado pelo RE nº. 153.771 – MG, para modificar a interpretação adotada pelo STF, haja vista que esse entendimento ia de encontro às pretensões de arrecadação fiscal dos Municípios.

A EC nº. 29/2000 autorizou a progressividade do IPTU em duas situações: a primeira em razão do valor do imóvel, e a segunda levando em consideração a localização e o uso do imóvel.

Em respeito aos princípios tributários, a segurança jurídica e para resguardar as decisões proferidas antes da EC nº. 29/2000, o STF editou a Súmula nº. 668 do STF em 24 de setembro de 2003: “É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido antes da Emenda Constitucional 29/2000 alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a

---

<sup>27</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal, Pleno, RE nº. 153.771 – MG, *Informativo no 54, de 18 a 22 de novembro de 1996*. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/arquivo/informativo/documento/informativo54.htm>>. Acesso em: 04 de fevereiro de 2017.

assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana”<sup>28</sup>.

### 3.1. Antes da emenda

Antes da EC n°. 29/200, o art. 156 da CF/88 tinha a seguinte redação:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana; [...]

**§ 1º - O imposto previsto no inciso I poderá ser progressivo, nos termos de lei municipal, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.**<sup>29</sup> [...] (*Grifo nosso*)

A CF/88 tentou proteger quem cumpria a função social da propriedade, dando à propriedade uma destinação adequada, haja vista que a progressividade só estava autorizada para assegurar o cumprimento da função social, da mesma forma que o STF nas Súmulas n° 539<sup>30</sup> e 589<sup>31</sup> já havia resguardado o direito do proprietário de imóveis urbanos.

A função social da propriedade tem várias facetas, entre elas a dimensão econômica, com fulcro no art. 5º, XXIII, e art. 170, III, da CF/88, em outras palavras, é socialmente importante que uma propriedade se mantenha no compasso do contexto econômico.

A propriedade deve exercer sua função econômica, isto é, deve ser utilizada como um meio de produção e circulação de riquezas, para moradia ou produção econômica, garantia de trabalho, recolhimento de tributos pelo Estado, notadamente para a promoção do desenvolvimento econômico.

### 3.2. Depois da emenda

Com a redação alterada pela EC n°. 29/2000, o art. 156 da CF/88, passou a ter a seguinte redação:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana; [...]

<sup>28</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Súmula n°. 668, aprovada em 24 de setembro de 2003*. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=668.NUME.%20NAO%20S.FLSV.&base=baseSumulas>>. Acesso em: 04 de fevereiro de 2017.

<sup>29</sup> BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 04 de fevereiro de 2017.

<sup>30</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Súmula n°. 539*. É constitucional a lei do Município que reduz o imposto predial urbano sobre imóvel ocupado pela residência do proprietário, que não possua outro. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=539.NUME.%20NAO%20S.FLSV.&base=baseSumulas>>. Acesso em: 04 de fevereiro de 2017.

<sup>31</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Súmula n°. 589*. É inconstitucional a fixação de adicional progressivo do imposto predial e territorial urbano em função do número de imóveis do contribuinte. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=589.NUME.%20NAO%20S.FLSV.&base=baseSumulas>>. Acesso em: 04 de fevereiro de 2017.

**§ 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<sup>32</sup>.**  
 [...] (*Grifo nosso*)

A Constituição Federal de 1988 já previa a progressividade no tempo (art. 182, §4º, II) de caráter extrafiscal, “na medida em que é utilizada como forma de intervenção estatal para implementar a função social da propriedade e com o objetivo de forçar o proprietário do imóvel subutilizado a dar-lhe destinação social nos termos do plano diretor municipal”<sup>33</sup>. E depois da Emenda passou também a prever a progressividade em razão do valor e da localização do imóvel (do art. 156, § 1º da CF/88), bem como continuou assegurando a função social da propriedade, de caráter fiscal.

Então, a partir da EC as leis municipais poderão prever a progressividade da alíquota do IPTU, de caráter fiscal, em três hipóteses: a) em razão do valor do imóvel; b) em razão da localização do imóvel; e c) em razão do uso do imóvel, ou seja, a fim de assegurar a função social do imóvel urbano.

### 3.3. Constitucionalidade da Emenda

Para alguns doutrinadores, a EC nº. 29/2000 é inconstitucional porque viola o art. 60, §4º, IV da CF/88, ao inserir um imposto predial mais gravoso ao contribuinte, ferindo, assim, o direito individual de propriedade do contribuinte e o princípio da segurança jurídica.

Entretanto, em 2008, o STF reconheceu a Repercussão Geral no RE 586.693 / SP, com reserva de Plenário, ou seja, a discussão sobre a constitucionalidade ou não da emenda seria analisada pelo plenário da Corte.

Em 25 de maio de 2011, o STF entendeu que a emenda é constitucional:

**IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – PROGRESSIVIDADE – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE – EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 29/2000 – LEI POSTERIOR. Surge legítima, sob o ângulo constitucional, lei a prever alíquotas diversas, presentes imóveis residenciais e comerciais, uma vez editada após a Emenda Constitucional nº 29/2000.<sup>34</sup> (*Grifo nosso*)**

## 4. PRECEDENTES DO STF

<sup>32</sup> Constituição Federal, *ob. cit.*

<sup>33</sup> CUNHA JÚNIOR, Dirley da; NOVELINO, Marcelo. *Constituição Federal para concursos: doutrina, jurisprudência e questões de concurso*. Salvador – BA: Editora JusPodivm, 2016. p. 841.

<sup>34</sup> RE 586693 / SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO, Julgamento: 25/05/2011.

A jurisprudência do STF firmou entendimento no sentido da constitucionalidade da EC nº 29/2000, bem como da inconstitucionalidade de leis municipais que tenham estabelecido alíquotas progressivas para o IPTU, antes da emenda, salvo se destinadas a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana. Além disso, firmou-se no sentido de que a cobrança do IPTU em alíquotas diferenciadas em razão da destinação dos imóveis não afronta a Constituição da República de 1988, e que a diferenciação de alíquotas não se confunde com a progressividade do tributo. Vejamos:

**IPTU. O Supremo declarou a inconstitucionalidade da LC 7/1973 do Município de Porto Alegre, na redação que lhe foi conferida pela LC 212/1989, vez que instituiu alíquotas progressivas em razão do valor venal do imóvel.** A declaração de inconstitucionalidade atinge o sistema da progressividade como um todo. Aplica-se a legislação anterior (LC 7/1973 em sua redação original), dado que as alíquotas nela previstas não variam na medida em que se eleve o valor venal do imóvel.<sup>35</sup> (*Grifo nosso*)

**Antes da EC 29/2000, a utilização da técnica de tributação progressiva somente era admitida para assegurar a função social da propriedade** (art. 156, § 1º, da Constituição), condicionada nos termos do art. 182, § 2º e § 4º, da Constituição. Era, portanto, **inconstitucional a tributação progressiva**, com fins extrafiscais, baseada na capacidade contributiva ou na seletividade. **Súmula 668/STF.**<sup>36</sup> (*Grifo nosso*)

STF firmou entendimento no sentido de **que não há inconstitucionalidade na diversidade de alíquotas do IPTU no caso de imóvel edificado, não edificado, residencial ou comercial. Essa orientação é anterior ao advento da EC 29/2000.** Precedentes.<sup>37</sup> (*Grifo nosso*)

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO TRIBUTÁRIO. IPTU. ALÍQUOTA DIFERENCIADA. TERRENOS NÃO EDIFICADOS. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 1. **A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal é firme no sentido de que a diferenciação de alíquotas, por estar ou não edificado o imóvel urbano, não se confunde com a progressividade do tributo. Não há ofensa ao § 1º do art. 156 da Magna Carta Federal.** 2. Agravo regimental desprovido.<sup>38</sup> (*Grifo nosso*)

## 5. DIREITO COMPARADO

### 5.1. Estados Unidos da América

Nos Estados Unidos da América (EUA) o IPTU é conhecido como *property tax*, e é cobrado pelo governo local, a nível “municipal”, como é feito no Brasil. Lá, o proprietário é responsável pelo pagamento da *property tax*, bem como assume possíveis dívidas quando

<sup>35</sup> RE 390.694-AgR, Segunda turma, relator Min. Eros Grau, julgamento: 24/10/2006, publicação: 01/12/2006.

<sup>36</sup> RE 437.107-AgR, Segunda Turma, relator Ministro Joaquim Barbosa, julgamento: 06/04/2010, publicação: 23/04/2010.

<sup>37</sup> AI 582.467-AgR, Segunda Turma, relator Ministra Ellen Gracie, julgamento: 22/06/2010, publicação: 06/08/2010.

<sup>38</sup> AI 457057 AgR/SP, Segunda Turma, relator Ministro AYRES BRITTO, julgamento: 26/04/2011, publicação: 18/08/2011.

compra o imóvel. O imposto de propriedade é o principal imposto de apoio à educação local e a segurança pública.

O valor da property tax varia de acordo com a cidade, tenho uma média aproximada de 0,28% (no Estado do Havaí) até 2,29% (no Estado de Nova Jersey)<sup>39</sup>. Para chegar a esse valor final do tributo, eles analisam o valor de melhoria ou construção e o valor do terreno.

As variações de valores também podem ocorrer dentro do mesmo Estado, por exemplo, no Estado da Flórida, na cidade de Miami a taxa anual do IPTU é de aproximadamente 1,8%<sup>40</sup> sobre o valor do imóvel e é pago em novembro, já na cidade de Orlando o valor é de aproximadamente 1,6%<sup>41</sup> sobre o valor da propriedade e é paga em março.

Nos EUA, as cidades reavaliam periodicamente as propriedades, pois a *property tax* é calculada sobre o valor de mercado da propriedade.

Os Estados do Alabama, Louisiana, Mississippi e West Virginia têm as menores *property tax* para idosos; em vários outros Estados, os idosos recebem descontos em seus impostos, e em alguns deles há até a isenção total do valor<sup>42</sup>.

## 5.2. França

Na França existem dois impostos locais: a *taxe foncière* (imposto sobre imóveis) e a *taxe d'habitation* (imposto sobre imóveis urbanos). Eles são recolhidos centralmente, mas o volume recolhido é distribuído regionalmente e para distritos administrativos locais, as *comunas (communes)*, para pagar por serviços como coleta de lixo, limpeza de áreas públicas, escolas e outros serviços comunitários e pela administração deles..

Esses impostos se aplicam se o proprietário for residente ou não, e se a propriedade for residência permanente ou de férias. A *taxe foncière* deve ser paga pelo proprietário e a *taxe d'habitation* por quem estiver morando no imóvel (o inquilino, por exemplo). Se o ocupante não pagar, o dono é responsável por isso.

<sup>39</sup> WALLET HUB. *Impostos de propriedade de 2016 por Estado*. Disponível em: <<https://wallethub.com/edu/states-with-the-highest-and-lowest-property-taxes/11585/#real-estate>>. Acesso em: 12 de fevereiro de 2017.

<sup>40</sup> IMÓVEL EM MIAME. *Corretora Heloísa Arazi. Perguntas frequentes*. Disponível em: <<http://www.meuimovelemmiami.com.br/perguntasfrequent.es.asp>>. Acesso em: 12 de fevereiro de 2017.

<sup>41</sup> TALENTE, *Imobiliária na Flórida. Dúvidas*. Disponível em: <<http://www.comprarcasaemorlando.com.br/perguntas-frequentes-como-comprar-um-imovel-na-florida/>>. Acesso em: 12 de fevereiro de 2017.

<sup>42</sup> LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY (*Instituto Lincoln de política de terras*). Disponível em: <<http://datatoolkits.lincolnst.edu/subcenters/significant-features-property-tax/>>. Acesso em: 12 de fevereiro de 2017.

As taxas são determinadas pela autoridade da região, departamento ou comuna, a *collectivité territoriale*, que recebe o benefício. Elas variam entre regiões, algumas vezes de forma substancial. A *taxe foncière* é mais cara e pode chegar a ser até o dobro da *taxe d'habitation*<sup>43</sup>.

### 5.3. Portugal

O imposto sobre propriedade em Portugal é similar ao do Brasil. Em Portugal é conhecido como *Imposto Municipal sobre Imóveis* (IMI), ao passo que no Brasil é Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

O IMI é cobrado em março e deve ser pago até o final de abril, pela pessoa que esteja na posse de uma casa ou outros imóveis até o dia 31 de dezembro. Admite-se o parcelamento em três vezes quando o valor é acima de 500 euros, sendo a primeira paga no mês de abril<sup>44</sup>.

Cada Município em Portugal utiliza a sua própria taxa para o imposto sobre a propriedade e pode ajustar essa taxa por ano. As propriedades que foram avaliadas antes de 2004 estão sujeitas a uma taxa entre 0,4 e 0,8% do valor registrado na Direção Geral das Finanças de Impostos e para as propriedades que foram avaliadas a partir de 2004 existe uma porcentagem que é calculada entre 0,2% e 0,5% desse valor fiscal registrado. Além disso, há previsão de isenção do pagamento de imposto sobre propriedade no art. 46 do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Propriedade fiscal se baseia no valor fiscal (valor tributável) de um imóvel como mostrado no registro fiscal (matriz predial). Propriedade é avaliada em três classificações: prédios urbanos, propriedade rural e uma mistura destes dois (prédios mistos). Para as propriedades urbanas o IMI gira em torno de aproximadamente 0,7% e 1,3%, já para as propriedades rurais o IMI é de aproximadamente 0,8%. Já para as propriedades empresariais o valor é de aproximadamente 2%<sup>45</sup>.

## 6. IPTU EM ÂMBITO LOCAL

<sup>43</sup> WIKI HOW. *Como Comprar uma Propriedade na França*. Disponível em: <<http://pt.wikihow.com/Comprar-uma-Propriedade-na-Fran%C3%A7a>>. Acesso em: 11 de fevereiro de 2017.

<sup>44</sup> DIVINE HOME. *Imposto da propriedade em Portugal*. Disponível em: <[http://www.divine-home.pt/noticias/news-\\_1/imposto-da-propriedade-em-portugal\\_78](http://www.divine-home.pt/noticias/news-_1/imposto-da-propriedade-em-portugal_78)>. Acesso em: 11 de fevereiro de 2017.

<sup>45</sup> JUST LANDED. *Imposto sobre Propriedade, qual o imposto de propriedade em Portugal?*. Disponível em: <<https://www.justlanded.com/portugues/Portugal/Guia-Portugal/Propriedades/Imposto-sobre-Propriedade>>. Acesso em: 12 de fevereiro de 2017.

É necessário reiterar que o reajuste no aumento da base de cálculo do IPTU deve ser feito mediante lei, a não ser no caso de mera correção monetária, desde que siga os índices monetários estabelecidos em lei.

No entanto, ao que consta, é prática corrente dos gestores do Município de Boa Vista/RR a publicação de Decretos Municipais acrescendo a base de cálculo do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) em valor superior ao permitido, fato este ocorrido até o julgamento do Mandado de Segurança nº 0708774-15.2012.823.00103<sup>46</sup>.

O TJRR já julgou também casos que envolvem a majoração do valor do IPTU com base no valor venal do imóvel, vejamos:

**APELAÇÃO CÍVEL – IPTU - MAJORAÇÃO DO VALOR VENAL, MEDIANTE DECRETO MUNICIPAL - IMPOSSIBILIDADE. OFENSA AO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE TRIBUTÁRIA - INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 160 DO STJ.** Restou evidente que houve majoração da base de cálculo do imposto por meio dos aludidos decretos, sendo despidendo demonstrar cálculos de atualização monetária para comprovar tal fato, já que por simples constatação verifica-se que a cada ano, contado de 2008, houve aumento de aproximadamente 300% no valor venal dos terrenos.<sup>47</sup> (*Grifo nosso*)

Nesse caso, ficou claro que um decreto municipal majorou o IPTU, aumentando sua base de cálculo; entretanto, esse aumento foi absurdamente de 300% (trezentos por cento). Apesar de o STJ dizer que o IPTU pode ser majorado acima da inflação, tal majoração é inadmissível, foi desproporcional. Por isso, o Tribunal deu provimento ao recurso do apelante, determinando que o Município de Boa Vista efetue o ressarcimento dos valores pagos indevidamente relativos ao IPTU dos terrenos de sua propriedade dos exercícios de 2009 e 2010.

Não obstante, em outro processo, o professor Dr. Edival Braga impetrou Mandado de Segurança<sup>48</sup> na Vara Fazendária da Comarca de Boa Vista, no qual um dos pedidos era exatamente declarar a inconstitucionalidade dos artigos 107 e 108 da Lei Complementar nº 1.223/2009 do Município de Boa Vista, por violação direta ao preceito constitucional do inciso I do artigo 150 da Constituição Federal de 1988.

## Considerações finais

<sup>46</sup> TJ-RR, MS 0708774-15.2012.8.23.0010. Disponível em: <<https://projudi.tjrr.jus.br/projudi>>. Acesso em 28 de fevereiro de 2017.

<sup>47</sup> TJ-RR, AC 0010.11.909360-6, relator Des. Mauro Campello, publicação: DJe 05/07/2012.

<sup>48</sup> TJ-RR, MS 0708774-15.2012.8.23.0010. *ob. cit.*

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana está previsto no inciso I do art. 156 da Constituição Federal de 1988, bem como no *caput* do art. 32 do Código Tributário Nacional. Ele tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel. Aos Municípios compete a legitimidade para instituir esse tributo, mediante lei ordinária municipal.

Para a incidência do IPTU são necessários 5 (cinco) critérios, sendo eles: a) material – a propriedade do bem; b) espacial – a propriedade deve estar localizada na zona urbana; c) temporal – o imposto deve obedecer ao princípio da anterioridade; d) legitimidade – ativa da Fazenda Pública Municipal e passiva do proprietário do imóvel; e e) quantitativo – que estabelece a quantia devida a título de prestação obrigacional.

Segundo o princípio da progressividade tributária, o imposto poderá ser cobrado por alíquotas maiores, na medida em que se ampliar a base de cálculo. Essa progressividade poderá ser fiscal (art. 156, §1º da CF/88) ou extrafiscal (art. 182, §4º da CF/88).

A EC nº 29/2000 foi uma jogada política para mudar a interpretação adotada pelo STF em 1996 e, assim, favorecer a arrecadação de impostos. Ela autorizou a progressividade da alíquota do IPTU pautada no valor e localização do imóvel, além de continuar prevendo a progressividade no caso de o proprietário do imóvel não estar cumprindo sua função social da propriedade.

Observa-se, nos países analisados no direito comparado, que o imposto sobre a propriedade não se altera muito; em todos é um imposto “municipal” ou local, variando sua alíquota de acordo com a cidade analisada, com o tipo de propriedade, valor, localização e uso, assim como ocorre no Brasil.

Vale ressaltar que, em processos de usucapião, na cidade de Boa Vista – RR, é muito comum utilizar o pagamento do IPTU como comprovação da posse contínua do terreno (imóvel), pois o procedimento para alterar o nome do pagamento do IPTU não é muito complexo. Então, o possuidor passa para seu nome as contas do IPTU, água e luz, e depois entra na justiça pedindo usucapião. Para exemplificar tal afirmação, segue julgado do Tribunal de Justiça do Estado de Roraima (TJRR):

**APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 1.238 DO CÓDIGO CIVIL SOMA DOS ANTECESSORES DO AUTOR. APELO IMPROVIDO. [...] 3. Com referência a alegação de ausência de lapso temporal, por parte do Apelante, esta não prospera, haja vista a comprovação da habitação e residência por 20 (vinte anos), somando-se aí a posse dos seus antecessores, (EP. 01, comprovantes de pagamento de IPTU). [...] <sup>49</sup> (Grifo nosso)**

---

<sup>49</sup> TJ-RR, AC 0010.11.904307-2, relator Des. Leonardo Cupello, publicação: DJe 28/11/2015.

Também se verificam casos em que o possuidor paga o IPTU em nome do proprietário, e outros casos mais absurdos em que o proprietário paga o IPTU do imóvel todo ano e de repente se depara com uma ação onde o posseiro alega ter a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel. Nesse sentido, é difícil definir quem terá legitimidade para propor ação de repetição de indébito.

O Município de Boa Vista, constantemente publicava decretos acrescentando a base de cálculo do IPTU em valor superior ao permitido, apesar do STJ ter entendido que o IPTU pode ser majorado acima da inflação, o Município deve ter bom senso para que esse valor seja proporcional, e assim não viole o art. 150, I da CF/88.

## Referências

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). *A Constituição e o Supremo*. Brasília: Secretaria de Documentação, 2011, 4. ed.

CARRAZZA, Elizabeth Nazar. *IPTU e Progressividade*. São Paulo: Editora Juruá, 2011.

CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de Direito Tributário*. São Paulo: Saraiva, 2011.

\_\_\_\_\_. *Fundamentos jurídicos da Incidência Tributária*. São Paulo: Saraiva, 2ª ed.

CUNHA JÚNIOR, Dirley da; NOVELINO, Marcelo. *Constituição Federal para concursos: doutrina, jurisprudência e questões de concurso*. Salvador – BA: Editora JusPodivm, 2016.

FURLAN, Valéria, *Imposto Predial e Territorial Urbano*. São Paulo: Malheiros: 2002.

REVISTA DE DIREITO PÚBLICO, LONDRINA, V. 2, N. 3, P. 149-162, SET./DEZ. 2007. IPTU e a questão das alíquotas progressivas.

SABBAG, Eduard. *Manual de Direito Tributário*. São Paulo: Saraiva, 2011.

TEIXEIRA, Ayrton Mendonça. *IPTU e Progressividade*. Revista Dialética de Direito Tributário, n°. 80.

BARBOSA, Evandro Paes. *Progressividade do IPTU*. 2006. 146 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2006. Disponível em: <<https://sapientia.pucsp.br/handle/handle/7339>>. Acesso em: 04 de fevereiro de 2017.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 04 de fevereiro de 2017.

\_\_\_\_\_. *Emenda Constitucional n.º. 29, de 13 de setembro de 2000*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Emendas/Emc/emc29.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Emendas/Emc/emc29.htm)>. Acesso em: 04 de fevereiro de 2017.

\_\_\_\_\_. *Lei n.º. 5.172, de 25 de outubro de 1966*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5172.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5172.htm)>. Acesso em: 06 de fevereiro de 2017.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *AgRg no AREsp 66849 - MG, 2011*. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=AREsp+66849&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=3>>. Acesso em: 07 de fevereiro de 2017.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *AgRg no AgRg no AREsp 143631/RJ*. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=REsp+143631&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=2>>. Acesso em: 07 de fevereiro de 2017.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula n.º. 160, aprovada em 12 de junho de 1996*. É defeso, ao Município, atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=@num=%27160%27>>. Acesso em: 07 de fevereiro de 2017.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula n.º. 397, aprovada em 23 de setembro de 2009*. O contribuinte do IPTU é notificado do lançamento pelo envio do carnê ao seu endereço. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=@num=%27397%27>>. Acesso em: 07 de fevereiro de 2017.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula n.º. 399, aprovada em 23 de setembro de 2009*. Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=@num=%27399%27>>. Acesso em: 07 de fevereiro de 2017.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. *Súmula n.º. 668, aprovada em 24 de setembro de 2003*. 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. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=668.NUME.%20NAO%20S.FLSV.&base=baseSumulas>>. Acesso em: 04 de fevereiro de 2017.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. *Súmula n.º. 539, aprovada em 03 de dezembro de 1969*. É constitucional a lei do Município que reduz o imposto predial urbano sobre imóvel ocupado pela residência do proprietário, que não possua outro. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=539.NUME.%20NAO%20S.FLSV.&base=baseSumulas>>. Acesso em: 04 de fevereiro de 2017.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. *Súmula n.º. 589, aprovada em 15 de dezembro de 1976*. É inconstitucional a fixação de adicional progressivo do imposto predial e territorial urbano em função do número de imóveis do contribuinte. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=589.NUME.%20NAO%20S.FLSV.&base=baseSumulas>>. Acesso em: 04 de fevereiro de 2017.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal, Pleno, AI 457.057 AgR. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28RE+457482%29&base=baseAcordaos&url=http://tinyurl.com/zjkrq63>>. Acesso em: 04 de fevereiro de 2017.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal, Pleno, RE nº. 153.771 – MG, Informativo no 54, de 18 a 22 de novembro de 1996. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/arquivo/informativo/documento/informativo54.htm>>. Acesso em: 04 de fevereiro de 2017.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal, Pleno, RE nº. 586.693. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28RE+586693%29&base=baseAcordaos&url=http://tinyurl.com/hltu4hy>>. Acesso em: 04 de fevereiro de 2017.

CERUTTI, Eliza. *A Progressividade Fiscal do IPTU*. Trabalho de Conclusão de Curso, 2006. Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Disponível em: <[http://www3.pucrs.br/pucrs/files/uni/poa/direito/graduacao/tcc/tcc2/trabalhos2006\\_1/eliza.pdf](http://www3.pucrs.br/pucrs/files/uni/poa/direito/graduacao/tcc/tcc2/trabalhos2006_1/eliza.pdf)>. Acesso em: 02 de fevereiro de 2017.

DIVINE HOME. *Imposto da propriedade em Portugal*. Disponível em: <[http://www.divine-home.pt/noticias/news-\\_1/imposto-da-propriedade-em-portugal\\_78](http://www.divine-home.pt/noticias/news-_1/imposto-da-propriedade-em-portugal_78)>. Acesso em: 11 de fevereiro de 2017.

IMÓVEL EM MIAME. *Corretora Heloísa Arazi. Perguntas frequentes*. Disponível em: <<http://www.meuimovelemmiami.com.br/perguntasfrequentesp.asp>>. Acesso em: 12 de fevereiro de 2017.

JUST LANDED. *Imposto sobre Propriedade, qual o imposto de propriedade em Portugal?*. Disponível em: <<https://www.justlanded.com/portugues/Portugal/Guia-Portugal/Propriedades/Imposto-sobre-Propriedade>>. Acesso em: 12 de fevereiro de 2017.

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY (*Instituto Lincoln de política de terras*). Disponível em: <<http://datatoolkits.lincolnst.edu/subcenters/significant-features-property-tax/>>. Acesso em: 12 de fevereiro de 2017.

RORAIMA. *Tribunal de Justiça do Estado de Roraima*. AC 0010.11.904307-2. Disponível em: <<http://www.tjrr.jus.br/juris/detalhes.xhtml?juris=16882>>. Acesso em: 13 de fevereiro 2017.

\_\_\_\_\_. *Tribunal de Justiça do Estado de Roraima*. AC 0010.11.909360-6. Disponível em: <<http://www.tjrr.jus.br/juris/detalhes.xhtml?juris=9945>>. Acesso em: 13 de fevereiro 2017.

\_\_\_\_\_. *Tribunal de Justiça do Estado de Roraima*. MS 0708774-15.2012.823.0010. Disponível em: <<https://projudi.tjrr.jus.br/projudi>>. Acesso em: 28 de fevereiro de 2017.

TALENTE, *Imobiliária na Flórida. Dúvidas*. Disponível em: <<http://www.comprarcasaemorlando.com.br/perguntas-frequentes-como-comprar-um-imovel-na-florida/>>. Acesso em: 12 de fevereiro de 2017.

WALLET HUB. *Impostos de propriedade de 2016 por Estado*. Disponível em: <<https://wallethub.com/edu/states-with-the-highest-and-lowest-property-taxes/11585/#real-estate>>. Acesso em: 12 de fevereiro de 2017.

WIKI HOW. *Como Comprar uma Propriedade na França*. Disponível em: <<http://pt.wikihow.com/Comprar-uma-Propriedade-na-Fran%C3%A7a>>. Acesso em: 11 de fevereiro de 2017.