

# **CURSO RECEITAS PÚBLICAS MUNICIPAIS**

## **Aspectos Teóricos**

### **Módulo 6 – IPTU**

#### **Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (Parte II)**

**Cristiane de Souza Camargos**



# SUJEITO ATIVO E PASSIVO DO IPTU

- **Sujeito Ativo** : Os **municípios** e o **DF** são competentes para instituir e cobrar o IPTU.

O município onde o imóvel está localizado, dentro sua zona urbana, é competente a instituir e cobrar o IPTU referente a este imóvel.

- **Sujeito Passivo/ Contribuinte**:

CTN, Art. 34. Contribuinte do imposto é o **proprietário** do imóvel, o **titular do seu domínio útil**, ou o seu **possuidor** a qualquer título.

# SUJEITO PASSIVO / CONTRIBUINTE

- **Proprietário**: Aquele que detém o direito de propriedade, com o gozo pleno de uso, fruição e disposição do bem, tendo o ***título de propriedade devidamente registrado no cartório geral de registro de imóveis***.
- **Titular do domínio útil**: É a pessoa que recebeu do proprietário o direito de utilizar, gozar e dispor da propriedade, conservando o domínio direto.
  - Enfiteuse, que é um instituto já extinto, mas nas que existem **o enfiteuta será contribuinte do IPTU**.
  - Aforamento de bens públicos (terrenos de marinha) **aos foreiros**, que possuem o domínio útil sobre esse imóveis, **são contribuintes do IPTU**.

# SUJEITO PASSIVO / CONTRIBUINTE

- **Superficiário** : Titular do direito de superfície, que substituiu o domínio útil, e recebe do proprietário o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública
- Art. 21, §3º do Estatuto das Cidades (Lei 10.527/2001): **“O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo”**

# SUJEITO PASSIVO - POSSUIDOR

- **Possuidor:** A aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de alguns dos poderes inerentes a propriedade.
- No direito civil, em regra geral, posse não requer a intenção de dono ou mesmo o poder físico sobre o bem.
- Embora o art. 34 do CTN menciona “*possuidor a qualquer título*”, o **entendimento jurisprudencial** é de que considera-se nesse caso a **posse proveniente de um direito real**, onde o possuidor assume o **ônus do proprietário**, uma posse como aparência de propriedade, com ***animus domini***, como se dono fosse. Também a posse ***ad usucapionem*** (uma posse que pode se tornar propriedade).

# SUJEITO PASSIVO - POSSUIDOR

- Não é contribuinte qualquer possuidor, ou aquele possuidor que tem a posse precária, temporária oriunda apenas de direito pessoal, apenas por meio de um contrato, como por exemplo locatários, comodatários. Mas somente possuidor que assume o ônus de proprietário.
- Locatário não é possuidor contribuinte do IPTU, independentemente do que consta no contrato de locação.

# SUJEITO PASSIVO - POSSUIDOR

- Art. 123, CTN: 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.
- Esse é um acordo entre as partes e que não tem força contra o fisco. Independentemente do que é estabelecido contratualmente em uma locação, isso não tem reflexos contra o fisco municipal, não tem condão de alterar a relação tributária, muito menos o contribuinte.

# SUJEITO PASSIVO - POSSUIDOR

- O usufrutuário é um possuidor que também pode ser considerado contribuinte do IPTU.
- Código Civil 2002, Art. 1.403. Incumbem ao usufrutuário:
  - I - as despesas ordinárias de conservação dos bens no estado em que os recebeu;
  - II - as prestações e os tributos devidos pela posse ou rendimento da coisa usufruída.
- Jurisprudência dos tribunais superiores já é pacífica quanto a isso.

# SUJEITO PASSIVO – POSSUIDOR INVASOR

## ➤ **Possuidor em caso de invasão de imóveis, pode ser contribuinte do IPTU?**

Se ocorrer de o proprietário perder o domínio e alguns dos direitos inerentes a propriedade, o tributo deve ser exigido dos ocupantes da área invadida, e não do proprietário.

Entendimento jurisprudencial nesse sentido.

# SUJEITO PASSIVO – POSSUIDOR INVASOR

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. IPTU. INCIDÊNCIA SOBRE IMÓVEL.

INVASÃO. OCUPAÇÃO POR TERCEIROS. PERDA DO DOMÍNIO E DOS DIREITOS INERENTES À PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE DA SUBSISTÊNCIA DA EXAÇÃO TRIBUTÁRIA. PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE. APLICABILIDADE DA SÚMULA 83/STJ AO CASO DOS AUTOS.

1. É inexigível a cobrança de tributos de proprietário que não detém a posse do imóvel, devendo o município, no caso, lançar o débito tributário em nome dos ocupantes da área invadida.

2. "Ofende os princípios básicos da razoabilidade e da justiça o fato do Estado violar o direito de garantia de propriedade e, concomitantemente, exercer a sua prerrogativa de constituir ônus tributário sobre imóvel expropriado por particulares (proibição do venire contra factum proprium)". (REsp 1.144.982/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/10/2009, DJe 15/10/2009.).

3. Faz-se necessária a manutenção do acórdão estadual, tendo em vista especial atenção ao desaparecimento da base material do fato gerador do IPTU, combinado com a observância dos princípios da razoabilidade e da boa-fé objetiva.

4. Dessume-se que o acórdão recorrido está em sintonia com o atual entendimento deste Tribunal Superior, razão pela qual não merece prosperar a irresignação. Incide, in casu, o princípio estabelecido na Súmula 83/STJ: "Não se conhece do Recurso Especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida." 5. Recurso Especial não provido.

(REsp 1766106/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/10/2018, DJe 28/11/2018)

# POSSUIDOR PROMITENTE COMPRADOR

- **Promitente comprador:** Pode ser contribuintes do IPTU

Superior Tribunal de Justiça:

A Primeira Seção do STJ no julgamento do REsp. 1.111.202/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC, firmou o entendimento de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU (REsp 1111202/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/06/2009)

**Súmula 399 do STJ:** Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU. Seguindo, é claro, as diretrizes da CF e do CTN.

# SUJEITO PASSIVO IMÓVEL COMPRADO EM LEILÃO

**Art. 130 do CTN.** 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, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

O pagamento do IPTU é uma obrigação tributária *propter rem*. Em regra, essa obrigação tributária acompanha a coisa, ou seja, o novo adquirente do imóvel compra o bem incluindo seus débitos de IPTU.

Mas imóveis adquiridos em Leilão seriam uma exceção:

**Art. 130, Parágrafo único, do CTN.** No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

# SUJEITO PASSIVO IMÓVEL COMPRADO EM LEILÃO

Segue abaixo acórdão do STJ sobre a matéria:

**"1. A jurisprudência do STJ admite o afastamento do art. 130, parág. único do CTN, se o respectivo edital de leilão expressamente indicar a existência de débitos de IPTU e atribuir ao arrematante a responsabilidade pelo seu pagamento (...)**

AgInt no AREsp 132866 / RJ – Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho – DJ 27/05/2019."

# NORMATIVOS E PROCEDIMENTOS PARA CADASTRO DE CONTRIBUINTES

- A legislação municipal deve definir quem será o sujeito passivo do IPTU, considerando todas os possíveis contribuintes.
- Importante também estabelecer as diretrizes e procedimentos para identificação desses contribuintes, especialmente os requisitos / documentos necessários para comprovação da posse com *animus domini*.

# COMO É CALCULADO O IPTU?

- O valor do IPTU é obtido por meio de uma base de cálculo, sobre a qual se multiplica um percentual, denominado Alíquota, sendo o resultado final o valor do IPTU.

$$\text{Valor Venal (R\$)} * \text{Alíquota (\%)} = \text{Valor IPTU (R\$)}$$

- **Base de Cálculo**: valor venal do imóvel.
- **Alíquota**: percentual a ser multiplicado pela base de cálculo para determinar a quantia devida de imposto.

# BASE DE CÁLCULO DO IPTU – Art. 33 CTN

- CTN, Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.
- **Valor Venal**: Preço que determinado imóvel alcançaria em uma compra e venda a vista, em condições normais de mercado imobiliário, não se considerando o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel .

# BASE DE CÁLCULO DO IPTU – Art. 33 CTN

## ➤ Apuração do Valor Venal:

No caso do IPTU, esse valor é estimado por critérios técnicos e modelos genéricos de avaliação do imóvel prescritos em lei, o que possibilita a fazer um avaliação em massa.

➤ **Planta Genérica de Valores (PGV):** O principal instrumento que possibilita realizar avaliação imobiliária em massa, para fins de incidência do IPTU.

# RECOMENDAÇÕES PARA ELABORAÇÃO DA PGV

- A PGV deve ser aprovada por meio de Lei – respeito ao princípio da legalidade, NÃO PODE SER INSTITUÍDA POR DECRETO OU OUTRO ATO QUE NÃO LEI.
- A avaliação de imóveis e elaboração da PGV, deve ser efetuada por profissionais tecnicamente habilitados para essa atividade;
- Deve seguir critérios técnicos e ser referenciada em boas práticas reconhecidas e aceitas para o exercício dessa função (NBR 14653-1:2001 e 14653-2:2004, da ABNT);
- Deve observar a Portaria 511/09 do Ministério das Cidades.

# RECOMENDAÇÕES PARA ELABORAÇÃO DA PGV

- Deve ser revisada anualmente ou pelo menos:
  - ✓ 4 anos para municípios com população superior a 20.000 habitantes;
  - ✓ 8 anos para municípios com população inferior a 20.000 habitantes.
- Deve ter anualmente uma **atualização monetária**, com base em um índice oficial de correção. Essa atualização pode ser via decreto.
- **Não pode aumentar**, mas tão somente atualizar monetariamente a base de cálculo.
- **Sumula 160 STJ**: É defeso, ao Município, atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária.

# RECOMENDAÇÕES PARA ELABORAÇÃO DA PGV

- **Municípios são obrigados a publicar no Diário Oficial a Planta Genérica de Valores. Superior Tribunal de Justiça:** a mera afixação da Planta de Valores no átrio da sede do município não supre a mencionada exigência. REsp 1645832 / SP – Rel. Min. Herman Benjamin – DJ 07/03/2017.

# ALÍQUOTAS

- **ALÍQUOTA**: valor percentual a ser multiplicado pela base de cálculo para determinar a quantia devida de imposto.
- Competência exclusiva do poder legislativo municipal para definição da alíquota do IPTU, através de Lei.
- Não há limite, mas não pode ter efeito confiscatório.
- Alíquota poderá ser simples ou progressiva.

# ALÍQUOTAS PROGRESSIVAS

## ➤ ALÍQUOTAS PROGRESSIVAS :

1. Progressividade para fins Fiscais
2. Progressividade para fins Extrafiscais ( art. 182, §4º, II da CF)

## ➤ **Progressividade para fins Fiscais** (art. 156, §º1º, I e II da CF)

- Art. 156, §º1º, I, da CF: Alíquota progressiva em razão do valor do imóvel.
- Introduzida pela Emenda Constitucional 29/2000, permite-se graduar a alíquota do IPTU de imóveis de maior valor, presumindo-se o titular desse imóvel tenha uma maior capacidade contributiva.

# ALÍQUOTAS PROGRESSIVAS

- Art. 156, §1º, II, da CF: Alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.
- Princípio da seletividade no IPTU, pois permitir que o imposto municipal tenha ‘alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel’. O tributo poderá variar, portanto, de acordo com o bairro em que se situe o bem ou com o seu uso comercial ou residencial” (Ricardo Lobo Torres).
- **Progressividade para fins Extrafiscais** ( art. 182, §4º, II da CF).

# ALÍQUOTAS PROGRESSIVAS

## ➤ Alíquota Progressiva no tempo:

**CF, Art. 182.** 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. (...)

§ 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: [...]

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

# ALÍQUOTAS PROGRESSIVAS

- É uma progressividade extrafiscal, progressividade sanção, regulamentada pelos Estatutos das Cidades em seu artigo 7º.
- Objetiva compelir o proprietário do imóvel urbano a dar ao seu imóvel adequada utilização ou um adequado aproveitamento.
- No tempo, pois ano a ano pode incrementar as alíquotas do IPTU como forma de obrigar o contribuinte-proprietário a dar a seu imóvel essa adequada utilização.

# LANÇAMENTO DO IPTU

- **LANÇAMENTO**: É um ato formal constitutivo do crédito tributário e declaratório da obrigação correspondente.
- A autoridade administrativa constitui o crédito do IPTU, utilizando as informações referentes ao contribuinte e característica do imóvel urbano, que possui em seu banco de dados (cadastro imobiliário)
- Lançamento de Ofício: encaminhamento do carnê de IPTU.
- Súmula 397 STJ: a simples remessa do carnê para pagamento ao endereço do contribuinte configura notificação do lançamento.

# LANÇAMENTO DO IPTU

- Critério temporal: A partir de 1º de janeiro de cada exercício, presume-se a ocorrência do fato gerador do IPTU, procedendo com o seu lançamento, surgido o débito tributário.
- **Prazo para lançamento**: 5 anos a contar do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento deveria ter sido realizado.

EXEMPLO: IPTU referente ao ano de 2019. Prazo decadencial começa em 01/01/2020 e se encerra em 01/01/2025.