

IPTU

IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANA



Integrantes do grupo

Alice de Castro

Carolina Araújo

Gabriela Schneider

Giovanna Sartori

João Fernandes

Leandro Monteiro

Verônica Araújo



FATO GERADOR

O IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) é um imposto voltado às propriedades construídas no meio urbano instituído pelo Município, encontra-se no inciso I do artigo 156 da Constituição Federal.

Segundo o doutrinador Leandro Paulsen, (2021, p.389), “*propriedade* significa o direito real mais amplo, envolvendo as faculdades de usar, de gozar e de dispor. Já a palavra *prédio* é toda porção de terra ou de solo, constituída em propriedade de alguém, haja nele, ou não, construções.”

A zona urbana é definida de acordo com lei municipal, devendo ser observado os critérios presentes nos §§1º e 2º do art. 32 do Código Tributário Nacional (CTN).

De acordo com o §1º do artigo supracitado é necessário a existência de ao menos dois melhoramentos de infraestrutura urbana, sendo estes: “meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais”, “abastecimento de água”, “sistema de esgotos sanitários”, “rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar”, ou “escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado”.

Já o §2º autoriza que sejam consideradas urbanas “áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou a comércio”.

A Súmula 626 do Superior Tribunal de Justiça diz que “A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no § 1º, art. 32, do CTN”.

Conforme ensina Paulsen (2021, p. 390) “o IPTU é considerado um imposto real, porque considera a propriedade de um imóvel isoladamente, e

não riquezas que dimensionem a possibilidade atual de o contribuinte pagar tributo”.

Regra Matriz

O modelo teórico criado por Paulo de Barros Carvalho (1993. p. 154), a regra-matriz de incidência, presta-se, com excelência, à investigação das normas tributárias que cuidam do IPTU e, ainda, permite que se ilustre a aplicação desse instrumento de análise.¹

A norma tributária em sentido estrito é a que define a incidência fiscal; aquela que marca o núcleo do tributo, a regra-matriz, a norma-padrão de incidência, enfim.

Nessa norma temos a hipótese – que descreve o fato e fornece os critérios conceituais para seu reconhecimento – e a consequência – que prescreve os efeitos jurídico-tributários advindos daquele fato e fornece os critérios para a identificação do vínculo que se estabelece entre os sujeitos. E, “tanto no descritor (hipótese) quanto no prescritor (consequência) existem referências a critérios, aspectos, elementos ou dados identificativos” (CARVALHO, 1993, p. 154).

Todos os impostos que devem ser pagos por pessoas físicas ou por pessoas jurídicas devem ser instituídos por um fato gerador. Como regra geral, o fato gerador de cada tributo brasileiro está descrito no Código Tributário Nacional. Tratando sobre o IPTU, ele encontra-se previsto no art. 32 do CTN, com a seguinte redação:

“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”

¹ As normas tributárias de caráter geral estão nos artigos 156, I, §1º, I e II; art. 182, §4º, II, da CF/88; art. 32 a 34 do CTN; art. 7º, §§ 1º a 3º da Lei 10.257, de 10.07.2001, o Estatuto da Cidade.

O fato gerador, que é definido de acordo com o momento que se dá origem a obrigação tributária, está expresso no art. 114 do CTN.

O fato gerador deve ser previsto em lei, tendo em vista o respeito ao princípio da legalidade, bem como o princípio da economicidade, pois deve ser observado os aspectos econômicos relacionados com a base de cálculo e as alíquotas. O contribuinte necessita ter condições financeiras para pagar os impostos.

Portanto, é importante frisar que o IPTU tem como fato gerador a posse ou propriedade predial ou territorial da área urbana, isto é, quando algum indivíduo se torna proprietário de um imóvel. A partir do momento que possui uma escritura em seu nome, passa a ser responsável a pagar o referido imposto.

Sob o aspecto espacial, o aspecto espacial é o local onde surge a obrigação tributária. Já o aspecto temporal, segundo Kyoshi Harada (2021, p. 128) o CTN não dispôs sobre o aspecto temporal, dessa forma deverá ser aplicado sobre a matéria do art. 116 do CTN. A professora Regina Helena Costa (2020, p.410) afirma que o aspecto temporal está fixado em 1º de janeiro de cada exercício financeiro.



CONTRIBUENTES E RESPONSÁVEIS

O **sujeito ativo** do IPTU é o Município ou o Distrito Federal (arts. 156 e 147, CF). Assim, compete aos Municípios instituírem o IPTU (art. 156, I, CF) – é competência privativa. O Distrito Federal também pode instituir o IPTU – é sua competência cumulativa. A União poderá instituir o IPTU onde não houver subdivisão em Municípios (art. 147, CF).

O **sujeito passivo** é o encarregado de arcar com a obrigação tributária. Ele se subdivide em duas figuras: a do contribuinte e a do responsável (art. 121, CTN). No IPTU, o art. 34 do CTN define que poderão ser contribuintes:

- **O proprietário do imóvel:** é aquele que consta no Cartório de Registro de Imóveis como titular da propriedade sobre o imóvel objeto de tributação;

- **O titular do seu domínio útil:** é o que detém direitos sobre o imóvel abarcado pelo regime da enfiteuse. Nesse regime, o proprietário do imóvel concede amplos direitos ao enfiteuta, que, através do pagamento de uma quantia anual (o “foro”), adquire o domínio útil sobre o imóvel.

- **O possuidor com *animus domini*:** é aquele que possui o imóvel com ânimo de ser dono, como é o caso do promitente comprador.

A **Súmula 399 do STJ** afirma: “cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”. Isso significa que cabe ao Município decidir qual dessas três figuras – proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil ou o possuidor com *animus domini* – será o contribuinte do tributo. A ideia é facilitar a arrecadação.

E o **locatário**? O locatário apenas detém a coisa; ele goza do imóvel por direito pessoal, isto é, por causa de uma relação jurídica que ele tem com o locador. Ele não tem direito real sobre o imóvel e, por isso, a lei não o considera um contribuinte.

Pode acontecer – e isso é comum - de o locador colocar no contrato que o locatário ficará responsável por pagar tanto o aluguel quanto o IPTU. É um acordo particular entre os dois, que em nada influencia na alteração legal de quem é o contribuinte. Ou seja, mesmo com esse acordo entre as partes, a lei continua considerando o locador, proprietário do imóvel, como o contribuinte do IPTU.

Art. 124, 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.

Segundo PAULSEN (2018, p. 342), a relação locatícia de direito privado não tem o poder de alterar a definição legal de sujeito passivo (art. 123, CTN).

Agora a figura do **responsável**. Em regra, o contribuinte é o incumbido de adimplir com a obrigação tributária. Pode acontecer, no entanto, de certas circunstâncias situarem outro personagem no lugar do contribuinte; esse personagem é o responsável. Pode-se definir o responsável como o terceiro eleito como devedor da obrigação tributária (AMARO, 2021, p. 331).

O que conecta o responsável com a obrigação tributária é uma causa indireta. Por isso, o responsável também é chamado de sujeito passivo indireto.

No caso do IPTU, a figura do responsável surge no **adquirente do bem imóvel**. Ele será o responsável pelo imposto referente aos fatos geradores que tenham acontecido antes mesmo da aquisição do imóvel. O motivo é que o IPTU é um tributo real, acompanhando o imóvel em todas as suas transmissões. Assim, se o imóvel for vendido, o responsável será o novo proprietário, porque os débitos, mesmo que passados, acompanham o imóvel.

Houve responsabilidade tributária por sucessão, com a relação tributária se deslocando do antigo proprietário para o novo proprietário do imóvel (CARNEIRO, 2019, p. 82).

Outra situação de responsabilidade tributária é quando se dá o encerramento irregular de uma empresa. Pela **Súmula 435 do STJ**, autoriza-se o redirecionamento da cobrança do IPTU para o sócio-gerente, que se torna o responsável por adimplir com a obrigação tributária.

Base de Cálculo

Segundo o art. 33, do CTN, a base do cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel. O parágrafo único do dispositivo dispõe que não se inclui na apuração desse valor venal o bem imóvel por acessão intelectual. Apenas os bens imóveis por natureza e por acessão física são considerados na apuração da base de cálculo do IPTU.

A apuração deste valor é realizada a partir dos dados do imóvel constantes no cadastro da Secretaria da Fazenda (área do terreno, área construída, idade da construção etc.) utilizando a metodologia e os parâmetros estabelecidos pela Lei 10.235/1986 e suas atualizações.

Como o CTN não define o que é valor venal, porque é matéria cabente ao legislador ordinário de cada município, a doutrina e parte da jurisprudência acabou adotando o conceito doutrinário de valor venal para fins de lançamento do IPTU.

O doutrinador Kiyoshi Harada (2017, 535), conceitua valor venal como sendo “aquele preço que seria alcançado em uma operação de compra e venda à vista, em condições normais do mercado imobiliário, admitindo-se a diferença de 10% para mais ou para menos.”

Pressupõe, portanto, que já exista lei definindo critérios objetivos para a apuração do valor unitário do metro quadrado da construção e do terreno,

tendo em vista os diferentes tipos e padrões de construção, bem como localizações em diferentes áreas fiscais, em que se subdividem a zona urbana do Município.

Cabe ao agente administrativo tributário competente promover o enquadramento de cada imóvel a ser tributado pelo IPTU nas definições da lei para apuração concreto do valor venal do imóvel, aplicando sobre o imóvel considerado os valores unitários do metro quadrado da construção e do metro quadrado do terreno correspondentes.

Uma vez apurado o valor venal do imóvel, o cálculo do IPTU a pagar é realizado pela aplicação das alíquotas, descontos e acréscimos. No município de São Paulo são definidos na Lei 6.989/1966, que sofreu diversas alterações, em especial, pela Lei 15.889/2013. Esta legislação estabelece que:

a) Para os imóveis construídos utilizados exclusiva ou predominantemente como residência o imposto é calculado à razão de 1% do valor venal, com acréscimos e descontos definidos por faixas de valor venal;

b) Para os demais imóveis construídos e terrenos, o imposto é calculado à razão de 1,5% do valor venal, com acréscimos e descontos também definidos por faixas de valor venal.

Progressividade extrafiscal do IPTU

A CF, em seu art. 182, § 4º, faculta ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal (no caso, o Estatuto da Cidade), do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento. Caso o particular não atenda à exigência do Poder Público, o referido dispositivo prevê um conjunto de providências sucessivas, dentre as quais a adoção do IPTU progressivo no tempo.

A referida progressividade tem objetivo extrafiscal, pois o escopo é estimular o cumprimento da função social da propriedade por meio de um agravamento da carga tributária na hipótese de inadequado aproveitamento do solo urbano. Assim, o parâmetro para a progressividade não é o valor do imóvel, mas sim o passar do tempo sem o adequado aproveitamento do solo urbano.

Por sua vez, o Estatuto da Cidade, lei federal, prevê como consequência do descumprimento das condições e prazos para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado a aplicação do IPTU progressivo no tempo pelo prazo de cinco anos consecutivos (art. 7º) e a lei municipal deve determinar a alíquota do IPTU aplicável a cada ano, não podendo exceder duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (art. 7º, §1º).

Imunidade e Isenções do IPTU

Imunidade tributária e isenção fiscal são conceitos distintos. Entretanto, os dois instrumentos do direito tributário apresentam o mesmo efeito prático: o não pagamento do tributo.

Imunidade tributária

Primeiramente, é necessário pontuar que a Constituição Federal dá aptidão para o ente federativo criar tributos, mas limita seu poder de tributar. Ruy Barbosa Nogueira entende que o poder de tributar é uma decorrência inevitável da soberania que o Estado exerce sobre as pessoas de seu

território, ao qual corresponde, por parte dos indivíduos, um dever de prestação (1973, p.140).

Sendo assim, a cobrança de tributos se faz necessário como forma de geração de receitas, consentindo ao Estado suportar despesas necessárias à execução de seus objetivos.

No entanto, o exercício dessa soberania não se dá de maneira absoluta, conforme explica Marcelo Guerra Martins (2012, p. 02):

[...] as limitações ao poder de tributar devem ser consideradas como um direito individual do contribuinte na medida em que tributação nada mais é do que a ingerência do Estado na propriedade que, por decisão expressa, é indiscutivelmente um direito individual.

Imunidades tributárias em espécie

Ao adentrarmos no estudo das imunidades tributárias em espécie, é importante pontuar que estas decorrem dos princípios e garantias constitucionais. Logo, as normatizações imunizantes podem suprimir a competência tributária para quaisquer espécies tributárias, bastando sua respectiva previsão constitucional.

O Supremo Tribunal Federal define que as imunidades e os princípios tributários são limitações ao poder de tributar, ganhando a estatura de cláusulas pétreas.

Neste estudo, também verificaremos que ao IPTU são aplicadas todas as imunidades previstas na Carta Magna.

Imunidade das entidades políticas

A imunidade das entidades políticas está prevista no artigo 150, alínea “a”, inciso VI da Constituição Federal:

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.

Trata-se de imunidade recíproca ou mútua. Ricardo Lobo Torres diz que este preceito imunitário visa assegurar e confirmar o equilíbrio federativo entre as pessoas políticas tributantes e a preservação do desempenho dos órgãos públicos (2005, p. 223).

Conforme o disposto no §2º do citado art. 150, CF, a imunidade prevista é extensiva às autarquias e fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, quanto à renda e aos serviços vinculados às suas finalidades essenciais. Ou seja, é possível afirmar, pelo menos em tese, que deve incidir IPTU sobre prédio pertencente à entidade autárquica federal que não seja utilizado para a consecução dos precípuos objetivos autárquicos; ou mesmo, deve incidir o IPTU sobre terreno baldio de propriedade da autarquia (COSTA, 2006, p. 235 e 236).

Imunidade dos templos de qualquer culto

A imunidade tributária dos templos de qualquer culto está prevista na alínea “b”, do inciso VI do art. 150 da Constituição Federal:

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: [...] b) templos de qualquer culto.

Ricardo Alexandre entende que a imunidade dos templos de qualquer culto impede que o Estado se utilize do poder de tributar como meio de embaraçar o funcionamento das entidades religiosas (2010, p. 182).

Posto isso, devemos analisar a terminologia “templos de qualquer culto”: não é apenas a materialidade do edifício, que estaria sujeito ao imposto predial do Município, ou o de transmissão Inter vivos. Um edifício só é templo se o completam as instalações ou pertencças adequadas àquele fim, ou se o utilizam efetivamente no culto ou prática religiosa.

Para fins didáticos, Eduardo Sabbag afirma que existem 3 teorias, que podem definir o conceito templo, sendo elas (2013, p. 332 e 333):

- I. Teoria Clássico-restritiva: o templo como local destinado à celebração do culto. Pauta-se na coisificação do templo religioso, que se prende, exclusivamente, ao local do culto. Exemplo: não deve haver a incidência de IPTU sobre o imóvel – ou parte dele, se o culto, ocorre no quintal ou terreiro da casa – dedicado à celebração religiosa.
- II. Teoria Clássico-liberal: o templo como tudo aquilo que, direta ou indiretamente, viabiliza o culto. Nessa medida, desonera-se de impostos o local destinado ao culto e os anexos deste.
- III. Teoria Moderna: o templo como entidade, na acepção de instituição, organização ou associação, mantenedoras do templo religioso, encaradas independentemente das coisas e pessoas objetivamente consideradas. No sentido jurídico, possui acepção mais ampla que pessoa jurídica, indicando o próprio “estado de ser”, a “existência”, vista em si mesma.

Nesse sentido, a concepção moderna tem-se mostrado a mais adequada à satisfação da problemática que circunda a tributação dos templos religiosos, em virtude do dinamismo que tem orientado a atividade, com questões jurídicas mais variadas possíveis, requerem certo desprendimento das estruturas formais, a fim de obter justiça fiscal aos casos concretos.

Ademais, a liberdade de culto é direito individual expressamente consagrado através do artigo 5º, inciso VI, da Constituição Federal. E ainda, no artigo 19, inciso I, do mesmo diploma legal, é determinado que haja postura de neutralidade ou não identificação do Estado com qualquer religião.

Imunidade dos cemitérios

Mediante decisões jurisprudências, há o entendimento que cemitérios que consubstanciam extensões de entidades de cunho religioso estão abrangidos pela garantia contemplada no art. 150 da Constituição, portanto há impossibilidade de incidência de IPTU em relação a eles (RE 578.562. Rel. Min. Eros Grau. Julgamento em 21-05-08, DJE de 12-09-08).

Veja que o que se busca é a imunidade da pessoa jurídica da entidade religiosa, e, não, a imunidade real do imóvel utilizado para a realização dos cultos.

Imunidade das entidades religiosas como locatárias

Em recente decisão, houve uma emenda constitucional que incluiu uma nova hipótese de imunidade tributária para as entidades religiosas, destinado diretamente ao IPTU.

Anteriormente, para usufruir da imunidade tributária, o imóvel precisava ser propriedade da entidade religiosa, não podendo ser locado. E, quando a entidade religiosa representasse o polo de locadora, a imunidade também se estenderia, desde que o valor recebido fosse destinado às atividades institucionais da entidade religiosa.

Entretanto, foi adicionado ao art. 156, §1º, a alínea a, que visa proteger a situação em que a entidade religiosa é locatária, estendendo a ela, o benefício constitucional da imunidade tributária.

Imunidade das lojas maçônicas

O entendimento do STF, permite a interpretação que a maçonaria é, sim, uma sociedade de cunho religioso, e suas lojas guardam a conotação de templo, contida no texto constitucional, devendo, portanto, ficar imunes aos impostos, em prol da liberdade religiosa que marca o ordenamento constitucional doméstico.

O Ministro Relator Ricardo Lewandowski entendeu em seu voto que o dispositivo constitucional admite interpretação restritiva, uma vez que a expressão “templos de qualquer culto” estaria circunscrita aos cultos religiosos. Assim, afastou a imunidade às lojas maçônicas. No caso, acompanharam o relator os Ministros Dias Toffoli, Cármen Lúcia e Ayres

Britto, enquanto houve pedido de vista do Ministro Marco Aurélio (RE 562.351 - RS).

Imunidade religiosa e os impostos

Devemos sempre ter em mente que a imunidade dos templos de qualquer culto trata especificamente da desoneração de impostos, que possam recair sobre a propriedade de bens imóveis, uma vez que o texto constitucional fala em ‘impostos’, relaciona-se ao fato de tal imunidade não se aplicar às taxas, à contribuição de melhoria, às contribuições sociais ou parafiscais e aos empréstimos compulsórios (ICHIHARA, 1998, p. 40).

Imunidade tributária dos partidos políticos, sindicatos de trabalhadores e entidades educacionais e assistenciais sem fins lucrativos

A imunidade tributária dos partidos políticos, sindicatos de trabalhadores e entidades educacionais e assistenciais sem fins lucrativos está preceituado no art. 150, inciso VI, alínea “c” da Constituição Federal:

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: [...] 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.

Cabe mencionar que este dispositivo abriga imunidades denominadas “não autoaplicáveis”, em razão do incremento normativo a que faz menção a parte final da alínea “c”, atrelando a fruição da previsão constitucional ao cumprimento de requisitos de legitimação, constantes no art. 14 do Código Tributário Nacional:

Art. 14. O disposto na alínea c do inciso IV do artigo 9º é subordinado à observância dos seguintes requisitos pelas entidades nele referidas:

I – não distribuïrem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a qualquer título;

II - aplicarem integralmente, no País, os seus recursos na manutenção dos seus objetivos institucionais;

III - manterem escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão.

A imunidade tributária conferida aos partidos políticos e às fundações por eles mantidas é corolário do Estado Democrático de Direito e assegura o pluralismo político, ao evitar que o Estado use o poder de tributar como pretexto para subjugar partidos políticos cujas concepções contrariem aquelas adotadas por quem esteja no exercício do poder.

Ao imunizar as entidades sindicais dos trabalhadores, o legislador constituinte quis proteger a liberdade de associação sindical estatuída no art. 8º da Magna Carta. Perceba-se, contudo, que a proteção somente beneficia os sindicatos de trabalhadores, provavelmente, por estes se encontrarem no lado normalmente mais fraco da relação trabalhista.

As entidades educacionais e sem fins lucrativos também estão protegidas, desde que atendam aos requisitos estipulados em lei, conforme exigência expressa do final do art. 150, VI, c, da CF.

Com isso, podemos verificar que o legislador constituinte não imunizou apenas as atividades essenciais, mas também o patrimônio, a renda e os serviços com elas relacionados. Cabe mencionar o entendimento do Supremo Tribunal Federal, que resultou na Súmula no 724:

Ainda quando alugados a terceiros, permanece imune ao IPTU o imóvel pertencente a qualquer das entidades referidas pelo art. 150 VI, “c”, da

Constituição, desde que o valor dos aluguéis seja aplicado nas atividades essenciais de tais entidades.

Com efeito, “as entidades beneficentes de assistência social que atendam às exigências estabelecidas em lei, conforme Constituição Federal são imunes de contribuição para a seguridade social e imposto incidente sobre patrimônio, renda e serviços relacionados com as finalidades essenciais.

Requisitos para imunidade

O imóvel deve pertencer ao patrimônio da entidade; deve ser utilizado para suas finalidades essenciais; a entidade não deve distribuir parcelas de seu patrimônio ou de suas rendas a qualquer título; seus recursos devem ser aplicados integralmente no país, na manutenção dos objetivos institucionais; e deve haver a escrituração das receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão.

Isenção fiscal

Nas palavras de Ricardo Alexandre, a isenção é a dispensa legal do pagamento do tributo devido (2018, p. 152). Com a isenção, os fatos geradores continuam a ocorrer, todavia, não há o lançamento, ou seja, não há a constituição do crédito tributário.

A Constituição Federal, em seu artigo 150, § 6o, impõe que a concessão de isenção deve ser feita por intermédio de lei específica, não sendo permitido através de ato infralegal (que não seja lei). O artigo 176 do

Código Tributário Nacional reafirma o disposto na Constituição Federal, determinando que a isenção, ainda que prevista em contrato, deverá sempre decorrer de lei que especifique as condições e requisitos exigidos para a sua concessão e os tributos a que se aplica.

No caso do IPTU, cada município possui sua lei, na qual prevê as hipóteses de lançamento, base de cálculo, formas de pagamento, infrações e penalidades, além das hipóteses de isenção.

Todavia, a falta de informação faz com que alguns contribuintes acabem pagando o imposto, mesmo sendo isentos.

Isenção fiscal no Município de São Paulo

Em São Paulo, a lei que concede o benefício de isenção do IPTU, é a **Lei nº 17.719/21**. Ela especifica que para ter direito, é preciso:

- Ser aposentado, pensionista ou beneficiário de renda mensal vitalícia;
- Que o benefício recaia a um único imóvel;
- Utilizá-lo exclusiva ou predominantemente como residência;
- Ter renda mensal de até 5 salários mínimos;
- Que o imóvel faça parte do patrimônio do solicitante;
- Que o imóvel construído possua valor venal, na data do fato gerador imposto, igual ou inferior a R\$ 1.310.575,00 (um milhão, trezentos e dez mil e quinhentos e setenta e cinco reais).

Referências Bibliográficas

ALEXANDRE, Ricardo. Direito tributário esquematizado. 4a ed. São Paulo: Método, 2010.

ALEXANDRE, Ricardo. Direito Tributário. 12a ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

ALEXANDRE, Ricardo. Direito Tributário. 15ª ed. Salvador: Ed. JusPodv, 2021.

AMARO, Luciano. Direito tributário brasileiro. – 24. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

BAHIA. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário 578.562. Sociedade da Igreja de São Jorge e Cemitério Britânico versus Município de Salvador. Relator: Ministro Eros Grau. 21 de maio de 2008, DJE em 12 de setembro de 2008.

BRASIL. Lei 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.

CARVALHO, Paulo de Barros. Curso de direito tributário. 6. ed. atual. São Paulo : Saraiva, 1993. p. 154

CARNEIRO, Claudio. Impostos federais, estaduais e municipais. – 7. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

COSTA, Regina H. Imunidades Tributárias: Teorias e análise da jurisprudência do STF. 2a ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

COSTA, Regina H. Código Tributário Nacional Comentado - Em sua Moldura Constitucional. Disponível em: Minha Biblioteca, Grupo GEN, 2020.

HARADA, Kiyoshi. Direito Financeiro e Tributário. Disponível em: Minha Biblioteca, (30th edição). Grupo GEN, 2021.

Cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Secretaria Municipal da Fazenda, São Paulo, 11 jan. 2020. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/iptu/index.php?p=2456> >. acesso em: 17 jun. 2022.

HARADA, Kiyoshi. Direito financeiro e tributário. 26. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 535.

HARADA, Kiyoshi. IPTU. Base de cálculo. GENJURIDICO, São Paulo, 4 jan. 2017. Disponível em: < http://genjuridico.com.br/2017/01/04/iptu-base-de-calculo/#_ftnref2 >. Acesso em: 17 jun. 2022.

ICHIHARA, Yoshiaki. Direitos Tributários. 7a ed. São Paulo: Atlas, 1998.

MARTINS. Marcelo Guerra. Limitações constitucionais ao poder de tributar, 2012.

NOGUEIRA, Ruy Barbosa. Direito tributário: estudo de casos e problemas. São Paulo: Bushatsky, 1973.

PAULSEN, Leandro. Impostos federais, estaduais e municipais. – 11. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

PAULSEN, Leandro. Curso de direito tributário completo/ Leandro Paulsen. - 12. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

RIO GRANDE DO SUL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário 562.351. Grande Oriente do Rio Grande do Sul versus Município de Porto Alegre. 04 de setembro de 2012.

SABBAG, Eduardo. Manual de direito tributário. São Paulo: Saraiva, 2013.

TORRES, Ricardo Lobo. Tratado do direito constitucional financeiro e tributário, v. III. Rio de Janeiro: Renovar. 2005.