

## ASPECTOS GERAIS

- IMPOSTO COM FINALIDADE **FISCAL**.
- EXCEPCIONALMENTE: **EXTRAFISCAL**.

## CONTRIBUINTES

- =
  - PROPRIETÁRIO
  - TITULAR DO DOMÍNIO ÚTIL
  - POSSUIDOR A QUALQUER TÍTULO DO IMÓVEL

## FATO GERADOR

- =
  - PROPRIEDADE
  - DOMÍNIO ÚTIL
  - POSSE DE IMÓVEL POR NATUREZA OU POR **ACESSÃO FÍSICA** LOCALIZADO NA ZONA **URBANA** DO MUNICÍPIO.

- **LEI MUNICIPAL** PODE CONSIDERAR URBANAS AS ÁREAS
  - URBANIZÁVEIS
  - DE EXPANSÃO URBANA CONSTANTES DE **VOTAMENTOS** APROVADOS P/
  - HABITAÇÃO
  - INDÚSTRIA
  - COMÉRCIO

→ AINDA QUE **NÃO** TENHA OS MELHORAMENTOS.

## BASE DE CÁLCULO

- = VALOR **VENAL** DO IMÓVEL. **IMPORTANTE!**  
↳ **NÃO** SE CONSIDERA O VALOR DE **BENS MÓVEIS** MANTIDOS NO IMÓVEL P/ UTILIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, (PERMANENTES OU TEMPORÁRIOS) AFORMOSEAMENTO OU COMODIDADE.

SÚMULA STJ 160: É DEFESO AO MUNICÍPIO ATUALIZAR A B.C., MEDIANTE **DECRETO**, EM PERCENTUAL **SUPERIOR** AO ÍNDICE OFICIAL DE **CORREÇÃO** MONETÁRIA.

- ALTERAÇÃO DE **B.C.** **NÃO** ESTÁ SUJEITA À **NOVENTENA**. (AS ALÍQUOTAS ESTÃO!)

**IMPOSTOS**  
*dos municípios*  
**= IPTU =**

## LANÇAMENTO

- = **DE OFÍCIO**.
- O CONTRIBUINTE É **NOTIFICADO** PELO ENVIO DO **CARNÊ** AO SEU ENDEREÇO.

## ZONA URBANA: (DECORE!)

TEM **PELO MENOS 2** DOS MELHORAMENTOS:

- MEIO-FIO OU CALÇAMENTO (COM CANALIZAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS)
- ABASTECIMENTO DE ÁGUA
- SISTEMA DE ESGOTOS
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA (COM OU SEM POSTEAMENTO P/ ILUMINAÇÃO DOMICILIAR)
- POSTO DE SAÚDE OU ESCOLA PRIMÁRIA } A UMA DISTÂNCIA MÁXIMA DE **3KM** DO IMÓVEL UTILIZADO

# IMPOSTOS dos municípios = IPTU =

## ALÍQUOTAS

- Podem ser **PROGRESSIVAS** em função do valor do imóvel (fiscal) ou do tempo (extrafiscal).
- Podem ser **DIFERENTES** de acordo c/ a **LOCALIZAÇÃO** ou **USO** do imóvel.  
(FACULTATIVO)      ↳ RESIDENCIAL, COMERCIAL...

**STF**: É **CONSTITUCIONAL** A LEI MUNICIPAL QUE **REDUZ** O IPTU SOBRE O IMÓVEL OCUPADO PELA **RESIDÊNCIA** DO PROPRIETÁRIO QUE **NÃO** POSSUA OUTRO.

## PROGRESSIVIDADE

### PROGRESSIVIDADE EXTRAFISCAL

- PREVISTA DESDE A **PROMULGAÇÃO** DA **CF/88**.
- PROGRESSIVIDADE **NO TEMPO**: COM BASE NO PASSAR DO TEMPO SEM QUE O PROPRIETÁRIO PROMOVA O **ADEQUADO APROVEITAMENTO** DO SOLO. (SOBRE IMÓVEIS SUBUTILIZADOS OU NÃO UTILIZADOS)
- P/ ORDENAR O **PLENO DESENVOLVIMENTO** DAS FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE E GARANTIR O BEM-ESTAR DE SEUS HABITANTES.

### PROGRESSIVIDADE FISCAL

- INSTITUÍDA PELA **EC29/00**.  
(É INCONSTITUCIONAL A INSTITUIÇÃO DE ALÍQUOTAS PROGRESSIVAS ANTERIOR À EC29/00)
- PROGRESSIVIDADE C/ BASE NO **VALOR DO IMÓVEL**.  
(TEM FINS ARRECADATÓRIOS)

**STF**: É **INCONSTITUCIONAL** A FIXAÇÃO DE ADICIONAL **PROGRESSIVO** DO IPTU EM FUNÇÃO DO **NÚMERO DE IMÓVEIS** DO CONTRIBUINTE.

FATO GERADOR

- TRANSMISSÃO A TÍTULO ONEROSO DE :  
(INCLUSIVE ARREMATAGÃO EM HASTA PÚBLICA)
  - BENS IMÓVEIS POR NATUREZA OU POR ACESÃO FÍSICA
  - DIREITOS REAIS SOBRE BENS IMÓVEIS (EXCETO OS DE GARANTIA)
  - CESSÃO DE DIREITOS A SUA AQUISIÇÃO.
- ➔ MUNICÍPIO COMPETENTE: AQUELE DE SITUAÇÃO DO BEM.

NÃO INCIDE SOBRE AS TRANSFERÊNCIAS DE IMÓVEIS DESAPROPRIADOS P/ FINS DE REFORMA AGRÁRIA.

IMPORTANTE!

- O ITBI NÃO INCIDE SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS E DIREITOS INCORPORADOS AO PATRIMÔNIO DE PESSOA JURÍDICA EM REALIZAÇÃO DE CAPITAL
- + TRANSMISSÃO DE BENS E DIREITOS DE CORRENTE DE
    - FUSÃO
    - INCORPORAÇÃO
    - CESSÃO
    - EXTINÇÃODE PESSOA JURÍDICA.
- SALVO SE A ATIVIDADE PREPONDERANTE DA ADQUIRENTE FOR :
  - A COMPRA E VENDA DE BENS E DIREITOS
  - LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS OU
  - ARRENDAMENTO MERCANTIL

IMPOSTOS  
dos municípios  
= ITBI =

ALÍQUOTAS

- SUJEITO AOS PRINCÍPIOS :
  - LEGALIDADE
  - ANTERIORIDADE
  - NOVENTENA

SÚMULA STF 656 : É INCONSTITUCIONAL A LEI QUE ESTABELECE ALÍQUOTAS PROGRESSIVAS P/ O ITBI C/ BASE NO VALOR VENAL DO IMÓVEL .

BASE DE CÁLCULO

- = VALOR VENAL DO IMÓVEL.  
(NÃO PRECISA COINCIDIR C/ A DO IPTU!)

LANÇAMENTO

- = POR DECLARAÇÃO.

CONTRIBUINTE

- = QUALQUER DAS PARTES NA OPERAÇÃO TRIBUTADA, COMO DISPUSER EM LEI.  
(LEI MUNICIPAL)