

FÚLVIO PICCININI ALBERTONI

O IPTU COMO INSTRUMENTO DE POLÍTICA URBANA:

Uma nova perspectiva tributária.

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Planejamento e Uso do Solo Urbano em Juiz de Fora do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Especialista em Planejamento e Uso do Solo Urbano.

Orientador: Prof. Dr. Orlando Alves dos Santos Júnior
Doutor em Planejamento Urbano e Regional / IPPUR - UFRJ

Juiz de Fora
2008

A334

Albertoni, Fúlvio Piccinini

O IPTU como instrumento de política urbana: uma nova perspectiva tributária./ Fúlvio Piccinini Albertoni. __2008.

.... f. : 30 cm.

Orientador: Orlando Alves dos Santos Junior

Trabalho de conclusão de curso (especialização) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2008.

1. Política urbana - Instrumento 2. Imposto predial e territorial urbano. 3. Planejamento urbano - Brasil 4. Administração tributária I. Santos Junior, Orlando Alves dos. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. III. Título.

CDD: 354.8100818

FÚLVIO PICCININI ALBERTONI

O IPTU COMO INSTRUMENTO DE POLÍTICA URBANA:

Uma nova perspectiva tributária

Monografia submetida ao corpo docente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Especialista em Planejamento e Uso do Solo Urbano.

Aprovado em:

Prof. Dr. Orlando Alves dos Santos Junior – Orientador
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ

Prof. Dr.....
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRF

Prof. Dr.....
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - UFRF

SUMÁRIO

1. Introdução
2. O estatuto da cidade e a função extrafiscal do IPTU
3. Utilizações efetivas do IPTU no desenvolvimento urbano
4. Estudo de novas possibilidades de aplicação do IPTU no planejamento urbano
 - 4.1. IPTU ambiental
 - 4.2. IPTU regressivo
5. Conclusão
6. Referências.

RESUMO

ALBERTONI, Fúlvio Piccinini¹ O IPTU como instrumento de política urbana – uma nova perspectiva tributária. ... f. Monografia (Especialização em Planejamento Urbano e Uso do Solo Urbano) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Juiz de Fora, 2008.

Diante da nova perspectiva de política urbana instituída através do Estatuto da Cidade que regulamentou a aplicação da alíquota progressiva do IPTU no tempo, instituída mediante o artigo 182 da Constituição Federal de 1988, como instrumento que pudesse promover o adequado aproveitamento do solo urbano de modo a inibir a sua não utilização ou subutilização, além de dificultar a especulação imobiliária, ficou claro a importância do IPTU no cumprimento da função social do imóvel urbano, porém esta aplicação não está restrita a opção apresentada no Estatuto da Cidade. O objetivo deste estudo é demonstrar que existem outras possibilidades de aplicação da função extrafiscal do IPTU como instrumento de política urbana. A metodologia utilizada envolveu uma pesquisa bibliográfica e uma pesquisa acerca da legislação e das experiências municipais na área do IPTU e planejamento urbano. O estudo permite concluir que é possível utilizar o IPTU não só como fonte de receita tributária, mas também como ferramenta de desenvolvimento e controle do solo urbano.

Palavras-Chave: Política urbana – Instrumento; Planejamento urbano – Brasil; Imposto predial e territorial urbano; Administração tributária.

¹ Fúlvio Piccinini Albertoni é Técnico de Nível Superior em Planejamento da Prefeitura de Juiz de Fora e especialista em Administração Pública Municipal.

ABSTRACT

Face to the new perspective of urban policy instituted through the City Statute that has regulated the application of progressive tax of IPTU along time, instituted according to 182 article of Federal Constitution of 1988, as an instrument that promotes the adequate use of urban ground in order to inhibit the lack of use or sub use, besides making it difficult to the speculation of estate agency, It was clear the importance of IPTU at the carry-over of social function of urban real estate, however this application is not restricted to the option of study presented at City Statute. The aim of this study is to demonstrate that there are other possibilities of the application of extra-tax function of IPTU as an instrument of urban policy. The methodology used involved a bibliographic and legislation search and municipal experiences in IPTU area and urban planning. The study allows the conclusion that it is possible to use IPTU not only as a source of tributary income but also a tool of development and control of urban ground.

Key-words: Urban planning; Taxes; Tributary administration; Public administration.

1. INTRODUÇÃO

A Constituição Federal Brasileira de 1988 ficou conhecida como a “Constituição Municipalista”, na qual em vários segmentos da política pública foi dada maior autonomia aos municípios, sendo que este aumento de atribuições trouxe ônus e bônus para as administrações públicas municipais. Entre as atribuições de responsabilidade do Poder Público Municipal figura a Política Urbana, através dos artigos 182 e 183 da Carta Magna, confirmadas com a edição da Lei n.10257 de 25 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Tendo em vista os instrumentos instituídos pela Constituição Federal, e posteriormente regulamentados pelo Estatuto das Cidades, o objetivo deste artigo é demonstrar a importância do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, como instrumento de política urbana, atuando tanto no desenvolvimento quanto no controle urbano.

Para alcançar esse objetivo, este artigo se divide em três partes, descritas a seguir:

A primeira busca demonstrar a importância da aprovação do Estatuto da Cidade para o planejamento urbano e o que e como a função extrafiscal do IPTU pode auxiliar nesta política pública.

Na segunda parte, apresentam-se as experiências efetivas de alguns municípios na utilização do IPTU como instrumento de política urbana. E a terceira parte, traz estudos de novas aplicações do IPTU nesta área.

Por fim, o trabalho tenta demonstrar que conforme as experiências já existentes e as novas possibilidades estudadas, é viável utilizar-se o IPTU através de sua função extrafiscal, como uma ferramenta de desenvolvimento dos municípios, inclusive no caso de Juiz de Fora.

2. O ESTATUTO DA CIDADE E A FUNÇÃO EXTRAFISCAL DO IPTU

O planejamento urbano no Brasil vem se destacando cada vez mais no campo das políticas sócio-econômicas desenvolvidas pelo poder público, principalmente nas esferas federal e municipal, sendo que a principal mola mestra que originou estes avanços foi o fato de, na Constituição Federal de 1988, existir um capítulo exclusivo que trata do tema política urbana, sendo composto pelos artigos 182 e 183.

A partir daquele momento houve de fato o reconhecimento da necessidade de se cuidar do desenvolvimento urbano como uma política pública, cabendo destacar os seguintes pontos contidos na referida norma legal:

- 1- determina que a política de desenvolvimento urbano é de responsabilidade do poder público municipal e deve ser fixada por lei, tendo como objetivo desenvolver a função social da cidade e garantir o bem estar aos seus habitantes;
- 2- a obrigatoriedade dos municípios com mais de 20 mil habitantes possuírem Plano Diretor;
- 3- reconhecimento da função social da propriedade urbana;
- 4- criação de instrumentos para promover a utilização da função social do solo urbano (parcelamento ou edificação compulsórios; imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública);
- 5- criação do usucapião especial de imóveis urbanos.

Porém, seu parágrafo 4º do Art. 182, determinou que para a aplicação dos instrumentos destinados ao cumprimento da função social, além de lei específica municipal e a inclusão as áreas que serão aplicadas os instrumentos no Plano Diretor, era necessário também à criação de uma lei federal regulamentando tais instrumentos. Com isto a aplicabilidade destes dispositivos legais ficou condicionada a aprovação de uma lei federal em torno da política nacional de desenvolvimento urbano.

A referida lei federal, só veio a ser sancionada em 10 de julho de 2001, sob o n. 10257, recebendo a denominação de Estatuto da Cidade, após uma tramitação morosa no Congresso Nacional, que durou mais de dez anos.

A criação do Estatuto da Cidade é outro marco importante para o planejamento urbano e o cumprimento da função social da propriedade, pois a partir dele os municípios passam a ter

as diretrizes para execução da política urbana, e, principalmente, os instrumentos e meios legais para a sua aplicação. Para responder aos desafios da elaboração e gestão da política urbana, o governo federal cria, em 2003, o Ministério das Cidades a quem compete, de forma articulada com os Estados e Municípios – e tendo a Caixa Econômica Federal como operadora dos recursos financeiros –, tratar da política de desenvolvimento urbano e das políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental, transporte urbano e trânsito.

Deve ser destacada a importância que é dada ao Plano Diretor no Estatuto da Cidade, confirmando o mesmo como um instrumento necessário no planejamento municipal, mas também definindo-o como ordenador e controlador do uso do solo urbano, de modo a evitar a sua utilização inadequada ou subutilização, bem como a especulação imobiliária.

Mas estas atribuições forçam os municípios que já tinham elaborado seus Planos Diretores, anteriormente ao Estatuto da Cidade, a reverem os mesmos de forma a adequá-los às novas exigências e competências definidas nesta última norma legal.

Outro ponto importante trazido no Estatuto da Cidade e que deve ser absorvido pelos poderes públicos municipais é o da gestão democrática da política urbana, através da participação popular, mas de uma forma efetiva, de modo a construir conjuntamente com a sociedade projetos de desenvolvimento urbano.

Além de regulamentar os instrumentos de política urbana e promoção da função social, contidos no Art. 182 da Constituição Federal (parcelamento ou edificação compulsórios; IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública e usucapião especial) o Estatuto traz novos elementos, que são:

- direito de superfície;
- direito de preempção;
- outorga onerosa do direito de construir;
- operações urbanas consorciadas;
- transferência do direito de construir;
- estudo de impacto de vizinhança.

Com esta regulamentação fica facultada a utilização do IPTU progressivo na elaboração de política urbana, o que já havia ocorrido anteriormente em vários municípios, porém em vários

casos essa aplicação tinha sido julgada inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal – STF², diante da ausência de lei federal específica.

A utilização do IPTU como instrumento de política urbana se caracteriza como uma função extrafiscal deste imposto. Para entender essa função, é preciso levar em consideração que, em geral, o objetivo principal dos impostos é a fiscal, ou seja, arrecadar recursos financeiros para o poder público executivo, cabendo assim ao IPTU arrecadar para o município recursos provenientes dos proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título de imóveis prediais e territoriais urbanos.

Já a função extrafiscal se configura na utilização do imposto pelo Estado de modo a interferir no mercado econômico. Isto não quer dizer que este não arrecade recursos para o Estado. Os recursos são conseqüências da existência do imposto. No entanto, para ter função extrafiscal, o imposto tem que ser criado principalmente para interferir no domínio econômico, o que no caso do IPTU progressivo no tempo se traduz pelo seu objetivo de intervir especificamente no mercado imobiliário.

Existe ainda a progressividade do IPTU com a finalidade unicamente fiscal, que é aquela em razão do valor venal e que busca uma maior “justiça tributária”, onde o contribuinte que possui o imóvel de maior valor paga mais imposto através de uma alíquota superior. Esta progressividade foi criada por meio da Emenda Constitucional 29, de 14 de dezembro de 2000, que deu nova redação ao parágrafo 1º, do artigo 156 da Constituição Federal de 1988, mas que também se preocupou em garantir que a sua aplicação não prejudicasse a progressividade no tempo.

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;

² O Ministro Celso de Mello, em voto proferido no RE 153.771/MG ressaltou: "Reconheço, quando do julgamento da Rcl nº. 383-SP, que me inclinei a admitir, em tema de IPTU, a possibilidade jurídico-constitucional de o Município valer-se da progressividade das alíquotas tributárias, tanto com objetivos fiscais quanto com finalidades extrafiscais. Novas reflexões sobre essa matéria, no entanto, levaram-me a rever esse entendimento, pois hoje, tenho como unicamente possível em nosso sistema constitucional, em tema de IPTU, a progressividade de caráter extrafiscal, suscetível de instituição pelo Município, desde que observados, conjuntamente, os parâmetros fixados pelo art. 156, § 1º e pelo art. 182, §§ 2º e 4º, ambos da Constituição da República".

III - serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155, II, definidos em lei complementar. (Redação dada pela Emenda Constitucional n. 3, de 1993)

IV - (Revogado pela Emenda Constitucional n. 3, de 1993)

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá: (Redação dada pela Emenda Constitucional n.29, de 2000)

I – ser progressivo em razão do valor do imóvel; e (Incluído pela Emenda Constitucional n. 29, de 2000);e

II – ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel. (Incluído pela Emenda Constitucional n. 29, de 2000)

Assim, a progressividade do IPTU no tempo deve ser restrita apenas à sua utilização extrafiscal, como instrumento de desenvolvimento urbano, em face do princípio constitucional da função social da propriedade, para que possa ser punida a especulação imobiliária, tudo em conformidade com os termos do Art. 182 da Constituição Federal e não como um mero mecanismo de arrecadação, pois para isto existem outros diplomas legais, conforme demonstrado.

Quanto a extrafiscalidade, com muita propriedade aduz Nogueira (1989):

O Estado pode, em benefício da coletividade, regular a atividade econômica, fazendo uso de seu poder de polícia para limitar o exercício da liberdade pelos particulares. Tal poder pode ser exercido, também, por meio da tributação, produzindo efeitos diversos, como fomentar uma determinada atividade ou restringi-la (e até mesmo impedi-la, se ilícita). Por outro lado, o Estado também pode, em razão de seu *ius imperii*, interferir nas relações econômicas cobrando tributos das pessoas que a ele se submetem, como forma de obter os recursos necessários ao desenvolvimento normal de sua ampla gama de atribuições.

A utilização da função extrafiscal do IPTU como instrumento de desenvolvimento urbano não surge com a progressividade no tempo prevista na Constituição Federal de 1988, nem com a sua regulamentação através do Estatuto da Cidade. No entanto, através desse processo ficou evidenciado a importância do IPTU na promoção da função social do solo urbano, de modo a evitar a sua utilização inadequada ou subutilização e a especulação imobiliária, o que fez com que vários municípios percebessem a necessidade da aplicação do IPTU como instrumento de política urbana.

Anteriormente, outros municípios, inclusive Juiz de Fora, já haviam vislumbrado esta possibilidade, e já utilizavam formas diferentes do IPTU como meio de intervenção no controle e desenvolvimento do espaço urbano, além de existirem diversos estudos da aplicação de novas

alternativas da função extrafiscal do IPTU, mediante as inovações tecnológicas e o dinamismo no qual o espaço urbano se modifica.

Porém antes de qualquer utilização do IPTU como instrumento de política urbana é importante o município verificar o seu desempenho fiscal através da capacidade do imposto como gerador de receita, pois não se obtém o efeito esperado, por exemplo, ao se aplicar alíquotas progressivas no tempo, de forma punitiva pela não utilização ou subutilização do solo urbano, se o valor do IPTU é insignificante.

De forma semelhante, incentivos fiscais, na forma de isenções ou outras concessões, direcionados a estimular o desenvolvimento urbano ou econômico das cidades, aplicados por intermédio do IPTU, somente poderão ser eficazes se o imposto for representativo. Em caso da existência de iniquidades na sua cobrança, tanto a aplicação do IPTU progressivo no tempo quanto à concessão de incentivos fiscais tendem a agravar a injustiça fiscal.

Tudo indica que o IPTU é um instrumento eficaz para estimular o uso racional da terra, otimizar a infra-estrutura urbana disponível, facilitar o acesso a terra e reduzir a especulação imobiliária, mas muitas vezes os municípios administram o IPTU precariamente, nestes casos empregá-lo como instrumento para incentivar o cumprimento da função social da propriedade se tornará uma medida ineficaz.

3. UTILIZAÇÕES EFETIVAS DO IPTU NO DESENVOLVIMENTO URBANO

Um das primeiras utilizações do IPTU que buscava o cumprimento da função social da propriedade urbana é a que ocorre em grande parte dos municípios brasileiros, através da cobrança de alíquota seletiva em função da existência ou não de edificação sobre o terreno. Em geral, adotam-se alíquotas mais baixas para os imóveis construídos, e mais altas para os imóveis territoriais, de modo a combater a especulação imobiliária e incentivar a atividade de construção para que se tenha a utilização efetiva do solo urbano.

Esta aplicação em Juiz de Fora está contida no Código Tributário Municipal³:

Art. 57 - As alíquotas do imposto são: (Redação alterada pela Lei n.º 8606, de 30/12/94)

I - 0,6% , quando se tratar de imóvel edificado;

II - 1,3% , quando se tratar de imóvel não edificado.

Parágrafo único - A alíquota referida no inciso II deste artigo será de 1,6%, quando se tratar de terreno aberto, sem cerca ou muro.

Neste mesmo artigo, em seu parágrafo único, verificamos outra aplicação da função social do IPTU, quando é definida uma majoração da alíquota dos lotes vagos sem cerca ou muro, desta forma tentasse evitar que terrenos não edificados possam ser invadidos, utilizados como depósitos de lixo ou até mesmo para prática de atos ilícitos.

Existem também em alguns municípios iniciativas que buscam estimular a construção de forma regularizada através da redução do IPTU, bem como o inverso, aumentando a carga tributária do imposto para os imóveis que se encontram subutilizados.

No primeiro caso reduzem-se as alíquotas ou aplicam-se as alíquotas de imóveis edificados, que conforme visto anteriormente são menores, por um determinado período, sobre lotes vagos que possuam edificações em construção autorizadas pela Prefeitura, através do alvará de construção, sendo que já existem experiências deste tipo nos municípios de Belo Horizonte, Curitiba e Juiz de Fora, conforme trecho das legislações abaixo transcritas.

De acordo com Belo Horizonte, Lei n. 5641 (1989):

Art. 83 - As alíquotas do IPTU são as constantes da Tabela III anexa a esta Lei.

³ Lei nº 5546, de 26 de dezembro de 1978 - "Institui o Código Tributário Municipal". Juiz de Fora: www.pjf.mg.gov.br, 2008.

§ 1º - Tratando-se de imóvel em construção, as alíquotas previstas no item II da Tabela III anexa a esta Lei, serão reduzidas em 50% (cinquenta por cento).

§ 2º - Para fazer jus ao disposto no parágrafo anterior, o contribuinte deverá requerer o benefício junto ao DRIFA - Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria Municipal da Fazenda - no mês de janeiro de cada exercício, anexando o alvará de construção e a comunicação de início de obra.

§ 3º - O benefício de que trata o § 1º deste artigo, somente poderá ser aplicado no máximo em três exercícios. (§§ 1º ao 3º acrescentados pelo art. 12 da Lei nº 5839, de 29/12/90).

De acordo com Curitiba. Lei complementar n. 40 (2001):

Art. 43. Serão aplicadas as alíquotas de:

I – ...

II – ...

III – imóveis não residenciais, àqueles não edificados nos dois exercícios subseqüentes ao da expedição do alvará de construção classe A.

§ 1º. O benefício previsto no inciso III deste artigo, será concedido uma única vez para cada imóvel.

§ 2º. Na hipótese de conclusão total da obra, durante o prazo previsto no inciso III deste artigo, o benefício cessará no exercício subseqüente ao da data da expedição do CVCO – Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras.

De acordo com Juiz de Fora. Lei n. 5546 (1979):

Art. 45 Para efeito de incidência do Imposto, considera-se:

I - imóvel sem edificação:

a) ...

b) ...

c) ...

d) os imóveis edificados com área construída inferior a 5,0% (cinco por cento) da área do terreno e o valor venal da edificação também inferior a 5,0% (cinco por cento) do valor venal do terreno; (Incluído através do art. 8º da Lei n.º 11487, de 14/12/2007)

II - imóvel com edificação:

a) os imóveis edificados que possam ser utilizados para habitação ou para o exercício de qualquer atividade, seja qual for a denominação, forma ou destino, desde que não compreendido no item anterior;

b) os imóveis em construção nos dois exercícios subseqüentes ao da concessão do alvará de construção, mediante requerimento até 60 dias após a expedição do referido alvará. (Incluído através do art. 8º da Lei n.º 11487, de 14/12/2007)

Parágrafo único. Caso o terreno seja fracionado será adotada a cota ideal obtida da fração ideal correspondente a unidade imobiliária, na aplicação do critério definido na alínea “d” do inciso I deste artigo.

Quanto a majoração do IPTU, mediante a subutilização do terreno, ocorre normalmente quando em um grande lote é construída uma pequena edificação de baixo valor, não havendo

assim o aproveitamento adequado do terreno. Desta forma, aplica-se sobre este imóvel a alíquota de lote vago, que poderá ser ainda mais punitiva se utilizada concomitantemente com o IPTU progressivo no tempo.

Juiz de Fora utiliza este mecanismo, através do Código Tributário Municipal (Art.45, I, d), reproduzido acima, além de Curitiba e São Paulo, conforme trechos da legislação que seguem abaixo:

Curitiba. Lei Complementar n.40 (2001):

Art. 42. Não se considera edificado o imóvel cujo valor da construção não alcance a 20ª (vigésima) parte do valor venal do respectivo terreno, à exceção daquele de:

I - uso próprio, exclusivamente residencial, cujo terreno, nos termos da legislação específica, não seja divisível;

II - uso residencial, cuja área construída represente um coeficiente de aproveitamento não inferior a 5,0% (cinco por cento) do coeficiente máximo previsto na legislação de uso do solo;

III - uso residencial associado à produção de hortifrutigranjeiros, cuja área destinada a este fim, não seja inferior a 2/3 (dois terços) da área do terreno;

IV - uso não residencial vinculado ao alvará de funcionamento, cuja área destinada a este fim não seja inferior a 2/3 (dois terços) da área do terreno.

São Paulo. Lei n. 10235 (1986):

Art. 9º - Para os efeitos do disposto nesta Lei, considera-se excesso de área ou área de terreno não incorporada, aquela que exceder a 3 vezes a área ocupada pelas edificações, no caso de imóvel situado na primeira subdivisão da zona urbana; 5 vezes, na segunda subdivisão da zona urbana, e 10 vezes, além do perímetro desta última.

Uma outra forma muito utilizada nos municípios brasileiros é a concessão de isenção do IPTU, que abrange uma grande gama de possibilidades, podendo ser:

a) incentivo a instalação de empresas, de forma a fomentar o desenvolvimento local ou específica, de uma região do município ou de uma atividade econômica:

- Juiz de Fora. Lei n. 11428, de 17 de setembro de 2007 que determina que as empresas que se instalarem, até 31 de dezembro de 2008, no Mini-Distrito do Milho Branco e

Distritos Industriais de Juiz de Fora, já implantados ou a implantar, ficarão isentas, pelo prazo de 10 (dez) anos, do pagamento do IPTU.

- Porto Alegre. Lei Complementar n. 7 de 7 de dezembro de 1973, que determina a isenção de IPTU das áreas edificadas ocupadas pelas empresas:

1. editoras de jornais, como as oficinas gráficas, a gerência, redação e depósito de material de consumo, de reposição de peças, ou de manutenção de máquinas que carecem;
2. de rádio e televisão, com estações transmissoras e receptoras, estúdios, auditórios, sala de administração e redação;

- Rio de Janeiro. Lei n. 691 (1984). Código Tributário do Município do Rio de Janeiro, que concede isenção do IPTU até 31 de dezembro de 2008, aos imóveis utilizados por empresas da indústria cinematográfica, por laboratórios cinematográficos, por estúdios de filmagem e de sonorização, por locadoras de equipamentos de iluminação e de filmagem de cinema e de vídeo e por distribuidores que se dediquem, exclusivamente, a filmes brasileiros, naturais ou de enredo e aos imóveis utilizados por empresas editoras de livros, suas oficinas, redações, escritórios.

- São Paulo. Leis n. 13496 (2003) e Lei n. 13833 (2004) e ainda, Lei n. 14096 (2005), permitem a concessão de incentivo fiscal a pessoas físicas ou jurídicas que realizarem investimentos nas regiões Central, Leste e da Estação da Luz, através de certificados que poderão ser utilizados no pagamento do IPTU.

b) preservação do patrimônio histórico-cultural e ambiental.

- Belo Horizonte. Lei n. 5839 (1990) que concede isenção de IPTU aos imóveis tombados nos termos da lei, por qualquer instituição pública de proteção do patrimônio histórico e artístico e Lei n. 6314, de 12 de janeiro de 1993, concede isenção os imóveis reconhecidos como Reserva Particular Ecológica.

- Curitiba. Lei Complementar n. 40 (2001) que dispõe sobre os tributos municipais e dá outras providências.”, concede isenção de IPTU aos imóveis de valor histórico ou cultural em

excelente estado de conservação, avaliado pela Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural e Lei n. 9806 (2000) Institui o Código Florestal do Município de Curitiba, e dá outras providências”, concede desconto no valor do IPTU à área verde com bosque nativo e/ou pinheiros de grande porte e/ou árvores com grande volume de copada.

Juiz de Fora. Lei n. 10777 (2004) determina que os imóveis tombados serão beneficiados por isenção parcial ou total do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, conforme a abrangência do(s) objeto(s) de preservação que for decretado para o imóvel, nos termos definidos em Decreto.

Rio de Janeiro. Lei n. 691 (1984), concede isenção de IPTU aos imóveis de interesse histórico, cultural ou ecológico, ou de preservação paisagística ou ambiental, com observância da legislação específica, respeitadas as características do prédio;

São Paulo. Lei n. 12350 (1997) que permite a concessão de incentivo fiscal a pessoas físicas ou jurídicas que promoverem ou patrocinarem a recuperação externa e a conservação de imóveis tombados localizados na área do Procentro, através de certificados que poderão ser utilizados no pagamento do IPTU.

Porto Alegre. Lei Complementar n. 7 (1973) que concede isenção de IPTU ao imóvel, ou parte dele, reconhecido como Reserva Particular do Patrimônio Natural de acordo com a Lei Federal n. 9985, de 18 de julho de 2000; às áreas de Preservação Permanente conforme a Lei Federal n. 4771, de 15 de setembro de 1965, a Lei Estadual n. 11520, de 3 de agosto de 2000, e às Áreas de Proteção do Ambiente Natural definidas na Lei Complementar Municipal n. 434, de 1 de dezembro de 1999; e outras áreas de interesse ambiental; desde que se mantenham preservadas de acordo com critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e da Lei Complementar n. 7 (1973), concede isenção de IPTU ao imóvel, ou parte dele, tombado pelos órgãos de preservação histórico-cultural do Município, do Estado ou da União que não tenha sido doado ao Patrimônio Público e que esteja preservado segundo os critérios estabelecidos pelos órgãos responsáveis pelo tombamento.

c) regularização fundiária e programas de habitação:

- Belo Horizonte: Lei n. 9010 (2004) que Dispõe sobre isenção de IPTU para os imóveis incluídos no Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

- Curitiba. Lei Complementar n. 38 (2001) que Cria incentivos para o Programa de Arrendamento Residencial – PAR e Lei Complementar n. 60 (2007) que autoriza a remissão e anistia fiscal dos débitos tributários relativos à imóveis destinados à regularização fundiária, integrantes do 'Programa Moro Aqui'.

- Juiz de Fora. Código Tributário Municipal (1979), que torna isentos do IPTU os proprietários de imóveis situados em áreas consideradas integrantes de programas de interesse social do Município, delimitadas por Decreto nos dois primeiros exercícios seguintes à concessão do "HABITE-SE" e Lei n. 10123 (2001), que concede isenção do IPTU incidente sobre os imóveis integrantes do PAR - Programa de Arrendamento Residencial e dá outras providências.

- Rio de Janeiro. Lei n. 691 (1984) que concede isenção de IPTU aos adquirentes de lotes de terrenos situados em loteamentos irregulares ou clandestinos, destinados a pessoas de baixa renda, como tal definidos em regulamento, desde que haja no lote benfeitoria construída exclusivamente para residência do adquirente e de pessoas de sua família ou afins.

As concessões de benefícios apresentados e que tem como origem a redução ou a isenção do IPTU como forma de política urbana se enquadram na classificação de Políticas Públicas apontada por AZEVEDO (2001) e que podem ser divididas em três tipos:

- Redistributivas: são percebidas como direitos sociais e atingem grandes grupos sociais, um exemplo dessa tipologia é a da alíquota progressiva em razão ao valor venal, onde os proprietários de imóveis de maior valor pagam mais para que os de menor valor possam pagar menos.

- Distributivas: atende demandas pontuais de grupos sociais específicos e não é universal. É o principal tipo de política existente no Brasil. Como exemplo podemos citar as isenções para regularização fundiária e programas de habitação.

- Regulatórias: refere-se a legislação, sendo um instrumento que permiti aplicar políticas redistributivas e distributivas, desta forma todas as aplicações apresentadas por serem aprovadas por Lei enquadram-se como regulatórias.

4. ESTUDO DE NOVAS POSSIBILIDADES DE APLICAÇÃO DO IPTU NO PLANEJAMENTO URBANO

O grande desafio da inovação do IPTU como instrumento de política urbana é conciliar a sua utilização com os interesses da coletividade e as limitações legais, pois com a Constituição Federal de 1988 e com a publicação do Estatuto da Cidade, além da instituição e da cobrança do IPTU, compete ao município também complementar a lista dos objetivos da política de desenvolvimento urbano, em especial a destinação da propriedade urbana (BRASIL. CONSTITUIÇÃO, 1988, Art. 5, Art. 30, Art. 182), de forma que o IPTU deverá ser utilizado como um instrumento de aplicação do fim social da propriedade urbana e também de atendimentos a outros princípios fundamentais, tanto de direito individual como coletivo.

Desta forma devemos observar o comentário efetuado por Dib (2002) que diz:

A Constituição Federal delimita a competência tributária de todos os entes políticos, e estes, para instituírem os tributos de sua competência, devem editar leis que prevejam, in abstracto, os elementos essenciais da norma jurídico-tributária. Em outras palavras, deve cada ente tributante, instituir a regra matriz de incidência tributária, cuja competência lhe foi outorgada pela Constituição Federal. No entanto, todos estes atos derivados da competência tributária estão condicionados ao respeito aos princípios constitucionais como o não-confisco, o princípio da capacidade contributiva, da legalidade, da anterioridade, e todos os demais princípios que norteiam o sistema tributário nacional.

Porém tendo sempre presente a advertência de Carvalho Pires (2004) de que é:

Preciso, efetivamente, rever fórmulas antigas e aperfeiçoá-las ou, então, é imperativo que cedam lugar a outras, mais sensíveis a uma realidade que já não tolera contemporização e o passo lerdado.

Tendo como alicerce estes preceitos, elenca-se algumas das novas possibilidades de utilização do IPTU no planejamento urbano.

4.1. IPTU Ambiental:

A Constituição, em seu Art. 156, Parágrafo 1º (BRASIL. CONSTITUIÇÃO, 1988), permite estabelecer alíquotas diferenciadas em razão da localização e do uso do imóvel, deste modo,

pode-se dizer que a existência de diferentes alíquotas do IPTU em relação a diferentes imóveis, seja em função do uso, ou da localização destes, caracteriza seletividade.

Pelo princípio da seletividade, o tributo deve possuir uma alíquota maior ou menor, conforme a essencialidade do produto. O produto de primeira necessidade deve ter baixa tributação e o produto menos essencial deve receber tributação maior. A seletividade, portanto, é aplicada conforme a essencialidade do produto, que deve abranger não somente as necessidades biológicas (moradia, alimentação, tratamento médico), mas também as necessidades que sejam pressupostos de um padrão de vida mínimo decente, como é o caso do meio ambiente em que vivemos.

O IPTU, de competência municipal, por meio de suas alíquotas diferenciadas, pode também ter como finalidade estimular, com tributação mais baixa, as propriedades que estejam exercendo alguma função ambiental, estética ou paisagística. O conceito aberto “uso do imóvel” pode albergar, na legislação municipal, a utilização da propriedade compatível com a política ambiental urbana para impor menor tributação, de forma a definirmos assim o “IPTU Ambiental”.

Outra forma de aplicação é através do Estatuto da Cidade que permitiu o município, através de Lei, especificar que o IPTU seja cobrado de forma progressiva no tempo, quando, dentro do plano diretor da cidade, a área específica seja subutilizada, não utilizada, ou mesmo não edificada. Porém, para certas regiões, para que seja atendido o fim social da propriedade urbana é necessário por vezes a não edificação ou mesmo uma edificação mais restrita, para a manutenção da área verde. Nestes casos ocorre também o “IPTU Ambiental”, com a finalidade de incentivar o proprietário da área a preservá-la.

Assim, o IPTU como portador da extrafiscalidade pode exercer função favorecedora ou repressora, pois pode ser utilizado tanto para estimular a criação de reservas ambientais privadas urbanas como para desestimular determinadas construções que afetem a estética ou a meio ambiente da cidade.

Diante disso, verifica-se que entre os instrumentos de preservação do meio ambiente encontram-se os tributos, dentre eles o IPTU, podendo-se falar de um Direito Tributário Ambiental, que pode ser definido, conforme Torres (2005):

como o ramo da ciência do direito tributário que tem por objeto o estudo das normas jurídicas tributárias elaboradas em concurso com o exercício de competências ambientais, para determinar o uso de tributo na função instrumental de garantia, promoção ou preservação de bens ambientais.

Outro fator a ser lembrado é que o direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, item essencial à qualidade de vida, é direito fundamental. A tributação ambiental adequada, em razão do valor constitucional que o meio ambiente possui, deve ser um dos instrumentos para se alcançar um desenvolvimento urbano.

O Código Civil Brasileiro ao garantir ao proprietário a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa prescreveu, em seu Art. 1228, que:

Art. 1228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

O artigo é bem elucidativo deixando claro que a propriedade deverá atender o fim social a que se destina, o fim econômico necessário e também deverá atender ao fim social ambiental, ou seja, a preservação e o equilíbrio do meio ambiente. O interesse social deve sempre prevalecer sobre o interesse particular. Entre os princípios constitucionais que regulam a atividade econômica sobressaem-se aqueles que dizem respeito à função social da propriedade e da defesa do meio ambiente, conforme Brasil Constituição (1988), após a Emenda Constitucional n. 24, de 2003:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I - ...;

II - ...;

III - função social da propriedade;

IV - ...;

V - ...;

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação.

4.2. IPTU Regressivo:

Outra possibilidade apresentada na utilização do IPTU como instrumento de política urbana é através da regressão, que ocorreria através da aplicação de alíquotas menores do

IPTU, inicialmente para os proprietários de habitações em áreas de expansão urbana, de trabalhadores de baixa renda ou de proprietários de única moradia, com padrões mínimos de construção.

Esta concepção estava contida originalmente no projeto de lei do falecido Senador Pompeu de Souza, visando regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, denominado PL 5788/90, porém através do substitutivo aprovado na Câmara dos Deputados pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior – CDUI, foi suprimido o IPTU regressivo, e depois de várias outras mudanças e anos de tramitação é aprovado o Estatuto da Cidade.

Conforme trecho do “Capítulo III – Instrumentos da política de desenvolvimento urbano” do projeto de lei original, onde constava o IPTU regressivo. Este capítulo corresponde ao atual “Capítulo II - Dos instrumentos da política urbana” do Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO III – INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Seção I - Dos Instrumentos

Art. 16 - Para assegurar o direito à cidade e sua gestão democrática, bem como corrigir distorções no consumo de bens comunais, o Poder Público utilizará os seguintes instrumentos:

I - fiscais:

- a) Imposto Predial e Territorial Urbano, progressivo e regressivo;
- b) taxas e tarifas diferenciadas;
- c) incentivos e benefícios fiscais;

...

Art. 17 - O imposto predial e territorial urbano será progressivo e regressivo e não terá caráter expropriatório, mas guardará proporcionalidade capaz de produzir o efeito de conversão social do direito de propriedade urbana.

Art. 18 - Os tributos sobre imóveis urbanos poderão ter alíquotas menores em benefício dos proprietários de habitações em áreas de expansão urbana, de trabalhadores de baixa renda ou de proprietários de única moradia, com padrões mínimos de construção.

Talvez, influenciado pelo projeto de lei originário é que no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora⁴, aprovado antes do Estatuto da Cidade, constou na “Seção V - Dos instrumentos de intervenção urbana”, em seu artigo 48, a seguinte norma legal:

O Imposto Regressivo Sobre a Propriedade Urbana é aplicável sobre os lotes cuja ocupação seja direcionada para atividades de interesse da coletividade.

⁴ Juiz de Fora. Lei n. 9811, de 27 de junho de 2000. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora. Juiz de Fora: FUNALFA, 2004.

Um outro momento em que o IPTU regressivo é mencionado, foi na Conferência Estadual das Cidades, ocorrida nos dias 18 e 19 de setembro de 2003, em Cuiabá/MT, onde foi proposta a utilização de IPTU regressivo como incentivo às ações de valorização do patrimônio, melhoria de qualidade de vida e proteção ao meio ambiente. (CONFERÊNCIA... 2003).

Desta forma verifica-se que o IPTU regressivo poderia de fato ser um excelente instrumento de política urbana, vindo a complementar e contrapor o IPTU progressivo, que tem como sua função principal inibir a não edificação, subutilização ou não utilização do solo urbano, enquanto o regressivo poderia estimular a sua utilização efetiva em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Porém esta utilização esbarra diante do fato do IPTU regressivo não estar contemplado na Constituição Federal, o que certamente poderia gerar questionamentos jurídicos sobre a sua legalidade.

Cabe destacar que na mesma conferência foi sugerida a criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano com recursos do IPTU progressivo, das contribuições de melhoria, outorga onerosa do direito de construir e outros que viabilizem execuções de projetos de desenvolvimento urbano, sendo que no caso dos impostos, não se admite a vinculação de receitas, por expressa vedação constitucional. Eles somente poderão ser utilizados como instrumentos das políticas públicas, uma vez que não podem gerar receitas vinculadas. A característica marcante dos impostos e que poderá ser utilizada para coibir condutas incorretas e estimular as condutas em prol do planejamento urbano, através da sua extrafiscalidade.

Diante do exposto acima, fica evidenciado que apresentação de novas utilizações do IPTU como indutor do desenvolvimento urbano, demanda estudos aprofundados e consistentes, sejam na área acadêmica ou técnica, de profissionais capacitados, de forma a evitar que propostas inconsistentes ao invés de trazerem soluções, causem mais prejuízos para a administração pública e a sociedade como um todo.

5. CONCLUSÃO

Concluiu-se neste estudo que o IPTU por ser um imposto oriundo da propriedade urbana e por estar presente na vida de toda população das cidades, é uma ferramenta importante na intervenção urbana e que esta função não está restrita a sua progressividade no tempo, pois já existem vários municípios utilizando-se de institutos tributários e financeiros, tendo o IPTU como agente principal, para promover o planejamento urbano.

Há que se lembrar que na área tributária, o Estatuto da Cidade em seu Art. 4º, não se limita apenas ao IPTU progressivo como instrumento da política urbana, mas traz também a contribuição de melhoria e principalmente os incentivos e benefícios fiscais e financeiros, para obtenção desta finalidade.

No que se refere ao IPTU os incentivos e benefícios fiscais e financeiros podem ser visto até mesmo como um contra-senso em relação à sua progressividade, pois enquanto um aumenta outro diminuiu a carga tributária, porém desta maneira pode ter duas maneiras de agir, uma que penaliza a não utilização correta do solo urbano através da majoração do imposto e a outra que incentiva a utilização, no entendimento do gestor público, de forma que haja desenvolvimento urbano e social, por meio da redução de valores.

Mas de fato, os incentivos e benefícios concedidos devem visar a melhoria da qualidade de vida da sociedade e não configurar o favorecimento indevido e o desperdício do erário público, devendo ser respeitados os princípios da legalidade, economicidade, moralidade e impessoalidade, além de seguirem expressamente as normas contidas na Lei de Responsabilidade Fiscal⁵, para que não ocorra também uma renúncia de receita indevida ou negligência na gestão fiscal.

Todas estas observações sobre os incentivos e benefícios fiscais e financeiros, se devem ao fato destes serem atualmente os principais instrumentos de política urbana utilizados pelos municípios, conforme pode-se verificar nos casos de utilizações efetivas e possíveis apresentados neste artigo.

Pode-se verificar também que as formas de utilização do IPTU pelos municípios não divergem muito, ocorrendo assim uma padronização de procedimentos que favorece o

⁵ Brasil. Lei Complementar n. 101, de 04 de maio de 2000. Responsabilidade fiscal: pessoal, renúncia de receita, dívida e controle. Rio de Janeiro: América Jurídica, 2002.

fortalecimento e reconhecimento deste tributo como uma ferramenta importante no planejamento urbano, mas por outro lado, preocupa, pois demonstra que há uma restrição de técnicos trabalhando neste tema, principalmente nas esferas municipais, seja por falta de corpo técnico capacitado para criar novos mecanismos ou por falta de vontade política de atuar nesta área tão importante, que tem seus resultados alcançados a médio e longo prazo, não atendendo assim os anseios políticos e imediatistas de muitos governantes.

Através da análise dos governos municipais Santos Junior (2001) aponta diversas limitações para a consolidação da agenda da reforma urbana, decorrentes das condições administrativas e da cultura política local, que são agravadas ainda pelas dificuldades políticas e econômicas vividas pelo país, o que vem a confirmar a preocupação apresentada.

No caso específico de Juiz de Fora, temos que reconhecer que este assunto é tratado com seriedade pelas administrações municipais, pois antes mesmo da criação do Estatuto da Cidade, que veio a confirmar a importância do planejamento urbano e definir o Plano Diretor como o principal meio de se conseguir atingir este objetivo, a Prefeitura de Juiz de Fora já havia instituído em 2000 o seu Plano de Desenvolvimento Urbano.⁶

Nesta Lei já estavam definidos os princípios, objetivos e estratégias de planejamento e gestão urbana, além da função social da propriedade e da ordenação do território, e os instrumentos para garantir estes objetivos, sendo que por conta das modificações que se fazem necessárias perante o Estatuto da Cidade, os técnicos do município já estudam as possibilidades de alteração visando agregar a legislação federal com a realidade do município.

Outro ponto importante é a relevância dada ao planejamento urbano em Juiz de Fora e a existência no município de utilizações efetivas e propostas de aplicações do IPTU como instrumento de política urbana, se equiparando a grandes centros da região sudeste (Belo Horizonte, Rio de Janeiro e São Paulo) e capitais com a marca da inovação (Curitiba e Porto Alegre), o que demonstra o sincronismo com a modernidade e as exigências que são impostos e a capacidade técnica de criar soluções ou adaptar as já existentes a realidade de Juiz de Fora.

⁶ Juiz de Fora. Lei n. 9811, de 27 de junho de 2000. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora. Juiz de Fora: FUNALFA, 2004.

6. REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Sérgio de. **Políticas Públicas: discutindo modelos e alguns problemas de implementação**. In SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos, SANTOS, Mauro Rego Monteiro dos, MIRANDA, Livia, OLIVEIRA, Aécio Barbosa de, PEREIRA, Tatiana Dahmer. **Políticas Públicas e Gestão Local: programa interdisciplinar de capacitação de conselheiros municipais**. Rio de Janeiro: FASE, 2003.

BELO HORIZONTE. **Lei n. 5641, de 22 de dezembro de 1989**. Dispõe sobre os tributos cobrados pelo Município de Belo Horizonte e contém outras providências. Disponível em: <<http://www.fazenda.pbh.gov.br/iptu/index.html>>. Acesso em 11/04/2008.

_____. **Lei n. 5839, de 28 de dezembro de 1990**. Procede à reavaliação das isenções, incentivos e benefícios fiscais, de acordo com o art. 21 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte. Disponível em: <<http://www.fazenda.pbh.gov.br/iptu/index.html>>. Acesso em 11/04/2008.

_____. **Lei n. 9010, de 30 de dezembro de 2004**. Dispõe sobre isenção de IPTU para os imóveis incluídos no Programa de Arrendamento Residencial – PAR. Disponível em: <<http://www.fazenda.pbh.gov.br/iptu/index.html>>. Acesso em 11/04/2008.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**; promulgada em 5 de outubro de 1988. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

_____. Constituição (1988). **Emenda Constitucional n. 3, 17 de março de 1993**. Altera os arts. 40, 42, 102, 103, 155, 156, 160, 167 da Constituição Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Emendas/Emc/emc03.htm#art40§6>. Acesso em 11/04/2008.

_____. Constituição (1988). **Emenda Constitucional n. 29, de 14 de setembro de 2000**. Altera os Arts. 34, 35, 156, 160, 167 e 198 da Constituição Federal e acrescenta artigo ao Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, para assegurar os recursos mínimos para o financiamento das ações e serviços públicos de saúde. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Emendas/Emc/emc29.htm>. Acesso em 11/04/2008.

_____. Constituição (1988). **Emenda Constitucional n. 42, de 19 de dezembro de 2003**. Altera o Sistema Tributário Nacional e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Emendas/Emc/emc42.htm. Acesso em 11/04/2008.

_____. **Lei n. 5172, de 25 de outubro de 1966.** Código Tributário Nacional. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

_____. **Lei n. 10257, de 25 de julho de 2001.** Estatuto da Cidade. Disponível em: <<http://www.in.gov.br/materia.asp?id=599980>>. Acesso em 31/10/2007.

_____. **Lei n.10406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em 28/04/2008.

_____. Supremo Tribunal Federal. **IPTU. Progressividade. Recurso Extraordinário n. 153.771-0, de 05 de setembro de 1997.** Recorrente: José Tarcizio de Almeida Melo. Recorrido: Município de Belo Horizonte. Relator: Ministro Moreira Alves. Disponível em: <<http://www.stf.gov.br>>. Acesso em: 08/04/2008.

CESARE, Cláudia M. de. **Instrumentos Tributários e de Política Urbana.** Brasília: Ministério das Cidades, 2003.

COSTA, Regina Helena. Tributação, Ecologia e Meio Ambiente. **Revista de Direito Tributário.** São Paulo, n 78, 1999.

CONFERÊNCIA ESTADUAL DAS CIDADES. Cuiabá: CREA-MT, 2003. Disponível em <<http://www.crea-mt.org.br/new/default.asp>>. Acesso em 26/04/2008.

CURITIBA. **Lei n. 9806, de 03 de janeiro de 2000.** Institui o Código Florestal do Município de Curitiba, e dá outras providências. Disponível em <<http://www.curitiba.pr.gov.br/Secretaria.aspx?id=706&servico=19>>. Acesso em 11/04/2008.

_____. **Lei complementar n. 38, de 18 de dezembro de 2001.** Cria incentivos para o programa de arrendamento residencial – PAR. Disponível em <<http://www.curitiba.pr.gov.br/Secretaria.aspx?id=706&servico=19>>. Acesso em 11/04/2008.

_____. **Lei complementar n. 40, de 18 de dezembro de 2001.** Dispõe sobre os tributos municipais e dá outras providências. Disponível em

<<http://www.curitiba.pr.gov.br/Secretaria.aspx?id=706&servico=19>>. Acesso em 11/04/2008.

_____. **Lei complementar n. 60, de 18 de junho de 2007.** Autoriza a remissão e anistia fiscal dos débitos tributários relativos à imóveis destinados à regularização fundiária, integrantes do Programa Mora Aqui. Disponível em <<http://www.curitiba.pr.gov.br/Secretaria.aspx?id=706&servico=19>>. Acesso em 11/04/2008.

DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio. **Estatuto da cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001.** São Paulo: Malheiros, 2002.

DIB, Cristiano Cury. A progressividade no IPTU após a Emenda Constitucional 29/00. **Jus Navigandi**, Teresina, v.7,n.60,nov.,2002. Disponível: <<http://www.jus.com.br/doutrina/texto.asp=3475>>. Acesso em 10/04/2008.

JUIZ DE FORA. **Lei n. 5546, de 26 de dezembro de 1978.** Institui o Código Tributário Municipal. Disponível em <<http://www.pjf.mg.gov.br>>. Acesso em 11/04/2008.

_____. **Lei n. 9811, de 27 de junho de 2000.** Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora. Juiz de Fora: FUNALFA, 2004.

_____. **Lei n. 10123 de 28 de setembro de 2001.** Concede isenção de IPTU incidente sobre os imóveis integrantes do PAR. Disponível em <<http://www.pjf.mg.gov.br>>. Acesso em 11/04/2008.

_____. **Lei n. 10777, de 15 de julho de 2004.** Dispõe sobre a proteção do Patrimônio Cultural do Município de Juiz de Fora e dá outras providências. Disponível em <<http://www.pjf.mg.gov.br>>. Acesso em 11/04/2008.

_____. **Lei n. 11428 de 17 de setembro de 2002.** Concede isenção dos tributos que menciona. Disponível em <<http://www.pjf.mg.gov.br>>. Acesso em 11/04/2008.

MACRUZ, João Carlos; FERNANDES, Jorge Ulisses Jacoby; QUINTIERE, Marcelo de Miranda Ribeiro; RIBEIRO, Renato Jorge Brown. **Responsabilidade fiscal: pessoal, renúncia de receita, dívida e controle.** Rio de Janeiro: América Jurídica, 2002.

MUKAI, Toshio. **Temas atuais de Direito Urbanístico e Ambiental.** São Paulo: Fórum, 2004.

NOGUEIRA, Ruy Barbosa. **Curso de direito tributário**. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 1989.

OLIVEIRA, Fabrício Leal de. **Competividade e pragmatismo no Rio de Janeiro: a difusão de novas práticas de planejamento e gestão das cidades na virada do século**. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2003.

PIRES, Maria Coeli Simões. Os Rumos Do Direito Urbanístico no Brasil: Avaliação Histórica. **Revista Fórum de Direito Urbano e Ambiental**. Belo Horizonte, n.16, 2004.

PINHEIRO, Otilie Macedo; SCHASBERG, Benny. **Plano Diretor Participativo: Guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos**. Brasília: Ministério das Cidades, 2004.

PEIXOTO, Marcelo Magalhães Peixoto. **IPTU, Aspectos Jurídicos Relevantes**. São Paulo: Quartier Latin, 2002.

PORTO ALEGRE. **Lei complementar n. 7, de 7 de dezembro de 1973**. Institui e disciplina os tributos de competência do Município de Porto Alegre <http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smf/usu_doc/iptu-coletanea_31.01.2007.pdf>. Acesso em 11/04/2008.

_____. **Lei complementar n. 434 de 1 de dezembro de 1999**. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre. Disponível em <http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smf/usu_doc/iptu-coletanea_31.01.2007.pdf>. Acesso em 11/04/2008.

RIO DE JANEIRO. **Lei n. 691, de 24 de dezembro de 1984**. Código Tributário do Município do Rio de Janeiro. Disponível em <<http://www.rio.rj.gov.br/>>. Acesso em 11/04/2008.

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos. **Democracia e Governo Local: dilemas da reforma municipal no Brasil**. Rio de Janeiro: Revan, FASE, 2001.

SÃO PAULO. **Lei n. 10235, de 16 de dezembro de 1986**. Dispõe sobre a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento dos Impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, concede descontos sobre os valores venais dos imóveis sujeitos à incidência desses impostos, no exercício de 1987, e dá outras providências. Disponível em <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/legislacao/index.php?p=3165>>. Acesso em 11/04/2008.

_____. **Lei 12350, de 6 de junho de 1997.** Concede incentivo fiscal aos proprietários de imóveis ou aos patrocinadores das obras de recuperação externa e conservação de imóveis localizados na Área Especial de Intervenção, objeto do Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo - PROCENTRO, ou outro equivalente que venha a ser implantado, e dá outras providências. Disponível em <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=07061997L%20123500000>. Acesso em 11/04/2008.

_____. **Lei n. 13496, de 7 de janeiro de 2003.** Dispõe sobre a criação do Programa de Incentivos Seletivos para a área central do Município de São Paulo, nos termos que especifica. Disponível em <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=08012003L%20134960000>. Acesso em 11/04/2008.

_____. **Lei n. 13833, de 27 de maio de 2004.** Dispõe sobre a criação do Programa de Incentivos Seletivos para a área leste do Município de São Paulo, nos termos que especifica. Disponível em <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=28052004L%20138330000>. Acesso em 11/04/2008.

_____. **Lei n. 14096, de 8 de dezembro de 2005.** Dispõe sobre a criação do Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz, na área central do Município de São Paulo, nos termos que especifica. Disponível em <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=09122005L%20140960000>. Acesso em 11/04/2008.

SEVEGNANI, Joacir. A adequada tributação do IPTU em face da publicização da propriedade privada urbana. **Jus Navigandi**, Teresina, v. 10, n. 974, 2008. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7999>>. Acesso em: 09/04/2008.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbana.** 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. 2004.

TOLENTINO, Luis Fernando Simões. A inconstitucionalidade da progressividade fiscal do IPTU ante as decisões do STF e a Emenda Constitucional n. 29. **Jus Navigandi**, Teresina, v.7, n.66, jun.2003. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4163>>. Acesso em: 07/04/2008.

TORRES, Heleno Taveira. Da relação entre competências constitucionais tributária e ambiental: os limites dos chamados "tributos ambientais. In: _____. **Direito Tributário Ambiental.** São Paulo: Malheiros, 2005.