

José Eduardo Soares de Melo

IPTU / ITR

Teoria e Prática

3ª EDIÇÃO
revista e atualizada



livraria //
DO ADVOGADO
editora

Porto Alegre, 2020

Conselho Editorial

André Luís Callegari
Carlos Alberto Molinaro
César Landa Arroyo
Daniel Francisco Mitidiero
Darci Guimarães Ribeiro
Draiton Gonzaga de Souza
Elaine Harzheim Macedo
Eugênio Facchini Neto
Gabrielle Bezerra Sales Sarlet
Giovani Agostini Saavedra
Ingo Wolfgang Sarlet
José Antonio Montilla Martos
Jose Luiz Bolzan de Morais
José Maria Porras Ramirez
José Maria Rosa Tesheiner
Leandro Paulsen
Lenio Luiz Streck
Miguel Ángel Presno Linera
Paulo Antônio Caliendo Velloso da Silveira
Paulo Mota Pinto

1166535

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

M528i Melo, José Eduardo Soares de.

IPTU : ITR : teoria e prática / José Eduardo Soares de Melo. – 3. ed. rev. atual. –
Porto Alegre : Livraria do Advogado Editora, 2020.

222 p. ; 25 cm.

Inclui bibliografia.

ISBN 978-85-9590-095-0

1. Direito tributário - Brasil. 2. Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial
Urbana - Brasil. 3. Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - Brasil. I. Título.

CDU-34:336.2(81)

Índice para catálogo sistemático:

1. Brasil : Direito tributário

34:336.2(81)

Sumário

Apresentação	11
Capítulo I – Estrutura	13
I – ASPECTO PESSOAL	
1. Sujeito ativo	13
1.1. Competência.....	13
1.2. Capacidade.....	14
2. Sujeito passivo	16
2.1. Contribuintes.....	16
2.1.1. Legislação.....	16
2.1.2. Espécies.....	16
2.1.2.1. Proprietário.....	16
2.1.2.2. Possuidor.....	18
2.1.2.3. Titular do domínio útil.....	21
2.2. Situações jurídicas singulares.....	22
2.2.1. Adjudicante.....	22
2.2.2. Arrematante.....	23
2.2.3. Arrendatário.....	24
2.2.4. Cessionário do direito de uso.....	25
2.2.5. Comodatário.....	26
2.2.6. Fiduciante.....	28
2.2.7. Locatário.....	28
2.2.8. Promitente comprador do imóvel.....	31
2.2.9. “Sem-terra”.....	33
2.2.10. Superficiário.....	34
2.2.11. Usuário titular do direito de habitação.....	37
2.2.12. Usufrutuário.....	38
2.2.13. Titular do direito de laje.....	40
2.3. Responsável.....	41
2.3.1. Noções gerais.....	41
2.3.2. Solidariedade.....	41
2.3.3. Sucessores.....	44
2.3.3.1. Natureza pessoal da obrigação tributária. Negócios imobiliários. Falecimento.....	44
2.3.3.2. Fusão. Transformação. Incorporação. Cisão.....	45
2.3.3.3. Extinção e continuidade da atividade.....	46
2.3.4. Terceiros.....	48
2.3.5. Infrações.....	51

II – ASPECTO MATERIAL

3. Propriedade	52
3.1. Aspectos históricos das terras.....	52
3.2. Embasamento tributário.....	57
3.3. Características básicas.....	58
3.4. Imobiliária.....	58
3.5. Função social.....	59
3.5.1. Política agrícola, fundiária e reforma agrária.....	60
3.5.2. Política urbana.....	61
3.6. Aquisição.....	66
3.6.1. Usucapião.....	67
3.6.1.1. Conceito.....	67
3.6.1.2. Espécies.....	68
3.6.1.2.1. Extraordinária.....	68
3.6.1.2.2. Ordinária.....	69
3.6.1.2.3. Especial.....	70
I) Rural.....	70
II) Urbana individual (pró-moradia).....	70
III) Urbana familiar.....	71
IV) Urbana coletiva.....	72
V) Imobiliária administrativa (cartorária).....	73
3.6.1.2.4. Indígena.....	76
3.6.1.3. Ação judicial.....	83
3.6.2. Registro de título.....	85
3.6.2.1. Fundamento normativo e princípios.....	85
3.6.2.2. Registro Torrens.....	88
3.6.3. Acesso.....	89
3.6.4. Quilombolas.....	91
3.7. Compartilhamento.....	93
3.7.1. Condomínio.....	93
3.7.1.1. Aspectos básicos.....	93
3.7.1.2. Condôminos. Direitos e deveres.....	94
3.7.1.3. Administração.....	95
3.7.1.4. Edifício.....	95
3.7.1.4.1. Disposições gerais.....	95
3.7.1.4.2. Instituição.....	96
3.7.1.4.3. Administração.....	98
3.7.1.4.4. Extinção.....	98
3.7.1.5. Lotes.....	99
3.7.1.6. Urbano Simples.....	99
3.7.2. Incorporação.....	99
3.7.3. Loteamento e condomínio fechado.....	102
3.7.4. Cemitérios privados.....	104
3.7.5. Clubes de campo.....	104
3.7.6. <i>Time sharing</i>	105
3.7.7. <i>Shopping center</i>	106
3.8. Perda.....	108
3.8.1. Alienação.....	108
3.8.2. Renúncia.....	108
3.8.3. Abandono.....	109
3.8.4. Percimento.....	110

3.8.5. Desapropriação.....	111
3.8.5.1. Pressupostos.....	111
3.8.5.2. Descumprimento da função social da propriedade rural.....	113
3.8.5.3. Cultivo de plantas psicotrópicas.....	114
3.8.5.4. Características relativas a imóveis particulares.....	114
3.9. Restrição.....	116
3.9.1. Área de preservação ambiental.....	116
3.9.2. Edificação compulsória.....	117
3.9.3. Imóvel rural adquirido por estrangeiro.....	119
3.9.4. Limitação administrativa.....	124
3.9.5. Ocupação temporária.....	125
3.9.6. Parcelamento.....	126
3.9.7. Requisição.....	127
3.9.8. Servidão.....	128
3.9.8.1. Civil.....	128
3.9.8.2. Administrativa.....	131
3.9.9. Tombamento.....	132
4. Posse.....	135
4.1. Conceito. Elementos.....	135
4.2. Classificação.....	138
4.3. Aquisição.....	141
4.3.1. Características e modos.....	141
4.3.2. Pessoas habilitadas à aquisição e transmissão.....	143
4.4. Perda.....	143
5. Domínio útil.....	144
III –ASPECTO QUANTITATIVO	
6. Base de Cálculo.....	146
6.1. Noções gerais.....	146
6.2. IPTU.....	147
6.2.1. Valor venal.....	147
6.2.2. Atualização.....	150
6.3. ITR.....	151
6.3.1. Área tributável.....	151
6.3.2. Áreas alagadas.....	155
7. Alíquotas.....	158
7.1. IPTU.....	158
7.2. ITR.....	163
IV –ASPECTO TEMPORAL	
8. Noções gerais.....	164
9. IPTU – ITR.....	165
V – ASPECTO ESPACIAL	
10. Noções gerais.....	167
11. IPTU – ITR.....	167
Capítulo II – Princípios.....	173
1. Legalidade.....	173
2. Igualdade.....	174
3. Capacidade contributiva.....	175
4. Vedação de confisco.....	177
5. Anterioridade e irretroatividade.....	180

6. Progressividade	181
6.1. IPTU.....	181
6.2. ITR.....	185
Capítulo III – Desonerações tributárias	187
1. Incentivos	187
2. Imunidade	188
2.1. Natureza e interpretação.....	188
2.2. Espécies.....	189
2.2.1. Recíproca.....	189
2.2.2. Templos.....	196
2.2.3. Partidos políticos, inclusive suas fundações. Entidades sindicais dos trabalhadores. Instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos.....	197
2.2.4. Glebas rurais.....	202
2.2.5. Restrições legais.....	203
2.2.5.1. Comentários.....	204
2.2.6. Índios.....	207
2.2.7. Quilombolas.....	208
2.3. Suspensão.....	212
3. Isenção	213
3.1. ITR.....	213
3.2. IPTU.....	213
Capítulo IV – Obrigações acessórias	215
1. IPTU	215
2. ITR	216
Bibliografia	219