

KIYOSHI HARADA

*2ª edição*

# *IPTU*

DOUTRINA E PRÁTICA





*Conselho Editorial*  
**Doutor Cláudio Roberto Cintra Bezerra Brandão**  
*Professor Titular da Universidade Federal de Pernambuco – Brasil*

**Doutora Sílvia Isabel dos Anjos Caetano Alves**  
*Professora da Universidade de Lisboa – Portugal*

**Doutor Georges Martyn**  
*Professor da Universidade de Ghent – Flanders/Bélgica*

**Doutora Agata Cecilia Amato Mangiameli**  
*Professora da Universidade de Roma1 – Itália*

**Doutora Ana Elisa Liberatore Silva Bechara**  
*Professora Titular da USP – Brasil*

**Doutor Stelio Mangiameli**  
*Professor da Universidade de Teramo – Itália*

**Doutor José Geraldo de Sousa Junior**  
*Professor Titular da Universidade de Brasília – Brasil*

**Doutor Joaquim Portes de Cerqueira César**  
*Doutor em Direito Constitucional pela PUC/SP – Brasil*

**Doutor Thomas Law**  
*Doutor em Direito Comercial pela PUC/SP – Brasil*

**Doutor Marcelo Figueiredo**  
*Professora da PUC/SP – Brasil*

**Doutor João Grandino Rodas**  
*Professor Titular da USP – Brasil*

*Editor Chefe*  
**Plácido Arraes**

*Editor*  
**Tales Leon de Marco**

*Produtora Editorial*  
**Bárbara Rodrigues**

*Capa, projeto gráfico*  
**Enzo Zaqueu Prates**

*Diagramação*  
**Enzo Zaqueu Prates**

Todos os direitos reservados.

Nenhuma parte desta obra pode ser reproduzida, por quaisquer meios, sem a autorização prévia do Grupo D'Plácido.

Copyright © 2023, D'Plácido Editora.

Copyright © 2023, Kiyoshi Harada.

**Belo Horizonte**  
Av. Brasil, 1843, Savassi, Belo Horizonte, MG – CEP 30140-007  
Tel.: 31 3261 2801

**São Paulo**  
Avenida Paulista, 2073, Conjunto Nacional. – São Paulo, SP – CEP 01311-940

WWW.EDITORADPLACIDO.COM.BR    INSTAGRAM/EDITORADPLACIDO

1252012

Catálogo na Publicação (CIP)

Harada, Kiyoshi, 1941-  
H254 IPTU : doutrina e prática / Kiyoshi Harada. - 2. ed. - Belo Horizonte, São Paulo : D'Plácido, 2023.  
310 p.

ISBN 978-65-5589-820-0

1. Direito 2. Direito tributário 3. Imposto predial e territorial urbano I. Título.

CDDir: 341.39

Biblioteca responsável: Fernanda Gomes de Souza CRB-6/2472



---

## Sumário

<i>Prefácio à 2ª edição</i> .....	25
<b>1. Principais princípios constitucionais aplicáveis ao IPTU</b> .....	<b>27</b>
1.1. Princípio da discriminação de impostos.....	27
1.2. Princípio da imunidade recíproca.....	29
1.2.1. Generalidades.....	29
1.2.2. Alcance e conteúdo da imunidade recíproca.....	30
1.2.3. A imunidade das empresas públicas e das sociedades de economia mista.....	32
1.2.3.1. Imunidade de empresas públicas.....	32
1.2.3.2. Imunidade das sociedades de economia mista.....	38
1.3. Princípio da imunidade genérica.....	40
1.3.1. Imunidade dos templos de qualquer culto.....	40
1.3.2. Imunidade de partidos políticos e de outras entidades.....	41
1.4. Princípio da legalidade tributária.....	43
1.4.1. Origem do princípio.....	43
1.4.2. A cristalização do princípio.....	45
1.4.3. O princípio da legalidade no Brasil.....	46
1.4.4. O alcance do princípio da legalidade.....	48
1.4.5. O princípio da legalidade e a medida provisória.....	49
1.4.6. O princípio da legalidade do IPTU.....	52
1.5. Princípio da isonomia tributária.....	53

1.5.1. O princípio genérico da igualdade de todos perante a lei.....	53
1.5.1.1. A proibição de distinguir .....	53
1.5.1.2. O dever de discriminar os desiguais.....	54
1.5.2. O princípio específico da isonomia tributária.....	55
1.5.2.1. O princípio da isonomia tributária e o princípio da generalidade da tributação.....	56
1.5.2.2. O princípio de isonomia tributária e a isenção tributária.....	57
1.6. Princípio da capacidade contributiva.....	58
1.6.1. A origem do princípio.....	58
1.6.2. A finalidade do princípio e a dificuldade de sua aplicação.....	59
1.6.2.1. Natureza da norma do § 1º, do art. 145 da CF.....	61
1.6.2.2. Âmbito de aplicação do princípio da capacidade contributiva.....	62
1.6.3. A graduação do tributo é imposição da justiça social.....	63
1.6.4. O princípio da capacidade contributiva e o IPTU.....	64

<b>2. Teoria geral do fato gerador da obrigação tributária.....</b>	<b>67</b>
2.1. Obrigação tributária. Definição e espécies.....	67
2.2. Elementos da obrigação tributária.....	68
2.3. Lei e fatos.....	68
2.4. Fato gerador da obrigação tributária.....	69
2.4.1. Elemento objetivo ou nuclear do fato gerador.....	71
2.4.2. Aspecto subjetivo do fato gerador.....	72
2.4.2.1. Solidariedade.....	73
2.4.2.1.1. A solidariedade prevista no inciso I, do art. 124 do CTN.....	74
2.4.2.1.2. A responsabilidade solidária do inciso II, do art. 124 do CTN.....	77
2.4.2.2. Capacidade tributária.....	82
2.4.2.3. Domicílio tributário.....	82
2.4.3. Aspecto quantitativo do fato gerador.....	84
2.4.4. Aspecto espacial do fato gerador.....	85
2.4.5. Aspecto temporal do fato gerador.....	88

<b>3. Noções sobre lançamento tributário e crédito tributário</b> .....	<b>91</b>
3.1. Lançamento tributário. Conceito e efeitos.....	91
3.1.1. Modalidades de lançamento.....	94
3.1.1.1. Lançamento direto.....	94
3.1.1.2. Lançamento por declaração.....	95
3.1.1.3. Lançamento por homologação.....	96
3.2. Crédito tributário. Conceito e natureza jurídica.....	101
3.2.1. Suspensão do crédito tributário.....	102
3.2.1.1. Moratória.....	102
3.2.1.2. O depósito do seu montante integral.....	103
3.2.1.3. As reclamações e os recursos, nos termos das leis reguladoras do processo tributário administrativo.....	103
3.2.1.4. A concessão de medida liminar em mandado de segurança.....	103
3.2.1.5. A concessão de medida liminar ou de tutela antecipada, em outras espécies de ação judicial.....	104
3.2.1.6. O parcelamento.....	104
3.2.2. Extinção do crédito tributário.....	105
3.2.2.1. O pagamento.....	105
3.2.2.2. A compensação.....	106
3.2.2.3. A transação.....	108
3.2.2.4. A remissão.....	108
3.2.2.5. A prescrição e a decadência.....	108
3.2.2.5.1. Prescrição.....	109
3.2.2.5.2. Decadência.....	112
3.2.2.6. A conversão de depósito em renda.....	115
3.2.2.7. O pagamento antecipado e a homologação do lançamento nos termos do disposto no artigo 150 e seus §§ 1º e 4º.....	115
3.2.2.8. A consignação em pagamento, nos termos do disposto no § 2º do artigo 164.....	116
3.2.2.9. A decisão administrativa irreformável, assim entendida a definitiva na órbita administrativa que não mais possa ser objeto de ação anulatória.....	118
3.2.2.10. A decisão judicial passada em julgado.....	120

3.2.2.11. A dação em pagamento em bens imóveis na forma e condições estabelecidas em lei.....	121
3.2.3. Exclusão do crédito tributário.....	122
3.2.3.1. Isenção.....	122
3.2.3.2. Anistia.....	125
<b>4. O IPTU na Constituição Federal.....</b>	<b>127</b>
4.1. Evolução histórica.....	127
4.2. Fundamento constitucional do IPTU na Constituição Federal de 1988.....	128
4.2.1. O aspecto nuclear do fato gerador do IPTU.....	129
4.2.1.1. Existe conceito constitucional de propriedade?.....	130
4.2.1.2. A palavra propriedade empregada no texto constitucional é no seu sentido comum.....	135
4.2.2. O aspecto espacial do fato gerador do IPTU.....	136
4.2.2.1. Existe conceito constitucional do que seja urbana?.....	136
4.2.3. A progressividade do IPTU.....	138
4.2.3.1. A progressividade genérica do § 1º, do art. 145 da CF.....	138
4.2.3.2. Progressividade do § 1º do art. 156 da CF.....	140
4.2.3.3. Progressividade do inciso II, do § 4º, do art. 182 da CF.....	143
<b>5. O IPTU no Código Tributário Nacional e na legislação ordinária.....</b>	<b>149</b>
5.1. O aspecto nuclear, objetivo ou material do fato gerador do IPTU.....	149
5.2. O aspecto subjetivo do fato gerador do IPTU.....	156
5.2.1. O sujeito ativo do IPTU.....	156
5.2.2. O sujeito passivo do IPTU.....	157
5.2.2.1. Da inexistência de solidariedade.....	159
5.2.2.2. A ordem para o lançamento do IPTU.....	159
5.2.2.3. Responsável tributário.....	165
5.3. O aspecto quantitativo do fato gerador do IPTU.....	166
5.3.1. A base de cálculo.....	166
5.3.1.1. Exclusão de base de cálculo de bens imóveis por acessão intelectual.....	166
5.3.1.2. O que se entende por valor venal.....	167

5.3.2. A alíquota do IPTU.....	170
5.4. O aspecto espacial do fato gerador do IPTU.....	173
5.4.1. Conceito de zona urbana.....	174
5.4.2. Conceito de áreas urbanizáveis ou de expansão urbana.....	177
5.5. O aspecto temporal do fato gerador do IPTU.....	180
<b>6. IPTU no Município de São Paulo.....</b>	<b>183</b>
6.1. Imposto Predial.....	183
6.1.1. O fato gerador do imposto:.....	183
6.1.2. Definição de zona urbana.....	185
6.1.3. Conceito de imóvel construído.....	188
6.1.4. Não incidência do imposto.....	188
6.1.5. Cálculo do Imposto.....	189
6.1.6. Sujeito Passivo.....	192
6.1.7. Lançamento.....	193
6.1.8. Isenções.....	194
6.1.9. Arrecadação.....	196
6.1.10. Disposição Transitória.....	198
6.2. Imposto territorial urbano.....	199
6.2.1. Fato gerador do imposto.....	199
6.2.2. Conceito de imóvel não construído.....	201
6.2.3. Não incidência do imposto.....	202
6.2.4. Cálculo do Imposto.....	202
6.2.5. Sujeito Passivo do imposto.....	203
6.2.6. Lançamento do imposto.....	204
6.2.7. Isenções do imposto.....	206
6.2.8. Arrecadação.....	208
6.3. IPTU decorrentes de leis específicas.....	209
6.3.1. O IPTU de 2022, 2023 e 2024.....	216
6.3.2. Não incidência, isenção e remissão segundo a Lei nº 17.1719/2021.....	217
<b>7. Legislação para apuração do valor     venal do imóvel urbano.....</b>	<b>223</b>
7.1. Lei no 10.235, de 16 de dezembro de 1986.....	223

7.2. Tabelas anexas à Lei no 10.235/86.....	229
7.3. Anexo II, integrante da Lei nº 15.044, de 3 de dezembro de 2009.....	252
<b>8. Aspectos controvertidos do IPTU.....</b>	<b>255</b>
8.1. Progressividade fiscal do IPTU.....	255
8.1.1. Conceito e jurisprudência.....	255
8.1.2. Impostos pessoais e reais.....	257
8.1.3. O IPTU grava a disponibilidade econômica da propriedade.....	258
8.1.4. A Emenda Constitucional nº 29/00 .....	258
8.2. O IPTU a as restrições ambientais.....	260
8.3. A isenção do IPTU como sucedâneo à indenização de imóveis atingidos pelas enchentes.....	264
8.4. O IPTU e a desapropriação.....	266
8.5. O IPTU e o imóvel cultivado em área urbana.....	269
8.6. O IPTU e os imóveis situados na fronteira entre dois municípios.....	273
8.7. O IPTU e a imunidade recíproca das empresas públicas e sociedades de economia mista.....	274
8.7.1. Introdução.....	274
8.7.2. A imunidade do patrimônio da ECT.....	275
8.7.3. Da impossibilidade jurídica de extensão da imunidade recíproca do serviço público à imunidade do patrimônio da empresa pública.....	276
8.7.4. A incidência do IPTU sobre a propriedade predial das empresas públicas e sociedades de economia mista.....	278
8.8. O valor venal e o lançamento do IPTU. Prevalência do conceito legal.....	279
8.8.1. Introdução.....	279
8.8.2. Distinção entre conceito doutrinário de valor venal e o conceito legal.....	279
8.8.3. A majoração do valor venal.....	281
8.9. O IPTU e o lançamento das garagens de condomínio.....	281
8.9.1. Introdução.....	282
8.9.2. Garagens pertencentes aos proprietários de unidades autônomas.....	282



8.9.3. Garagens pertencentes ao condomínio.....	284
8.9.4. Garagens pertencentes a terceiros não condôminos.....	285
8.10. A revisão de lançamento do IPTU.....	287
8.11. O IPTU e a via pública não aberta, mas constante do CADLOG.....	294
8.12. Responsabilidade pelo pagamento do IPTU na arrematação de imóvel urbano.....	296
8.13. Aplicação de redutor de 10% sobre prédio novo.....	300
<b>Refências.....</b>	<b>303</b>
<b>Índice.....</b>	<b>305</b>