

IPTU: uma análise da função social da propriedade e de sua progressividade

Lívia Barletta Giacomini*

RESUMO

O presente artigo tem como objetivo analisar o significado constitucional da função social da propriedade à luz da Constituição Federal, bem como discutir sobre a progressividade do Imposto Predial e Territorial Urbano, disposta nos inc. I e II do § 1º do art. 156 da CF/88, com a redação dada pela emenda constitucional nº 29, de 13 de dezembro de 2000, bem como suas principais características, funções e peculiaridades à luz dos princípios da capacidade contributiva e legalidade.

PALAVRAS-CHAVE: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. PROGRESSIVIDADE.

INTRODUÇÃO

No primeiro momento deste estudo, analisa-se o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana *per se*, destaca-se sua competência, funções, fato gerador entre outras características próprias.

* Bacharel em Direito pelo Instituto Vianna Jr. (2007). Especialista em Direito Constitucional pela UNISUL (2009), em Comunicação Empresarial pela UFJF (2010), e Direito Tributário pela UNIDERP (2010). Tutora à distância na Universidade Federal de Juiz de Fora. Professora nos cursos de Direito, Administração e Comunicação na Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC/JF.

Posteriormente enuncia-se a função social da propriedade à luz da Constituição. Esta que marcada por um cunho histórico atingiu o status do juspositivismo ao ser incluído no rol dos direitos e garantias fundamentais do texto constitucional. A imprescindibilidade do atendimento da função social para a propriedade urbana interliga-se diretamente com a consonância entre as Diretrizes e exigências do Plano Diretor da cidade (art. 182 §2º, CF/88). A Lei n.º 10.257, de 10/07/2001 regulamentou os artigos 182 e 183 da Carta Magna, denominada Estatuto da Cidade, tratando da função social da propriedade urbana e do referido plano diretor.

A presente pesquisa tem como base o Direito Tributário, bem como o Direito Constitucional que fornece princípios que nortearão a análise a ser realizada. Além disso, conta com o estudo e opiniões de diversos especialistas nos temas que aqui serão apresentados.

Analisa-se tal assunto que muito tem sido discutido nas vias jurídicas. Trata-se de uma relevante controvérsia acerca da constitucionalidade e legalidade da progressividade do IPTU. Tornam-se os Municípios responsáveis pela criação dessa nova exação fiscal do imposto, devendo as leis municipais estar em acordo com a atualização do Plano Diretor, este por sua vez, implementado com base nas disposições dos Estatutos das Cidades.

2 IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

2.1 Características principais

O sistema tributário afeta diretamente as finanças dos indivíduos impondo inclusive modificações em seus comportamentos. Porém torna-se excepcional a exploração econômica Estatal com o fulcro de atingir o bem comum através das receitas públicas. Carrazza (2006) aponta que o Estado ao exercer seu direito de tributar deve também estar atento a seus limites, impostos pelos textos constitucionais protetivos dos direitos subjetivos das pessoas.

A economia moderna deve adotar um enfoque que objetive a instituição de impostos para a melhora da economia e movimentação de fontes geradoras de riqueza. Portanto,

tributar é apenas um instrumento e através dele, as pessoas se utilizam para garantir uma coleta de recursos em prol da sociedade comum, visando liquidar e satisfazer suas necessidades.

Com base no art. 156, inciso I da Constituição Federal o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é de competência dos Municípios. Sua função é tipicamente fiscal e seu objetivo primordial é a obtenção de recursos financeiros para os Municípios, estes sujeitos ativos na cobrança do imposto.

Considera-se como fato gerador do IPTU, a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou acessão física, como definido na lei Civil, localizado na zona urbana do Município (CTN, art. 32). Alexandre (2008) observa que “a CF afirma que o IPTU é imposto sobre a propriedade, enquanto o CTN o faz incidir sobre propriedade, domínio útil e posse”.

Nesse diapasão, contribui Hugo de Brito Machado (2010, p. 411):

O fato gerador do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é 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 do Município (CTN, art. 32). Não a lei atual, mas a vigente na data da edição do Código Tributário Nacional, em cujos dispositivos restou definitivamente incorporada

O referido imposto contribui para o custeio de obras que contribuem para o desenvolvimento da cidade e seu valor é calculado multiplicando-se o valor venal do imóvel pela alíquota correspondente. O IPTU possui caráter predominantemente fiscal, conforme art. 156, § 1º sendo considerado como importante fonte de arrecadação municipal sem prejuízo de sua utilização extrafiscal cuja previsão se faz no art. 182, § 4º, II, da CF/88. Ressalta-se que no contexto jurídico atual raramente um imposto deixa de apresentar seu caráter extrafiscal, ou seja, aquele utilizado quando o Estado tem o interesse de alcançar certas finalidades apontadas pela Constituição Federal.

Seus sujeitos passivos, conforme previsto no art. 34 do CTN, são chamados de contribuintes, ou seja, proprietários do imóvel, do domínio útil ou seu possuidor a qualquer título, o que no entendimento de alguns autores diz respeito ao titular da posse de conteúdo econômico. Assim, consideram-se os proprietários de bem imóvel, desde um terreno baldio às edificações (MACHADO, 2010).

O entendimento do STJ segue no sentido de ressaltar o exercício de posse com *animus* definitivo para que se considere o contribuinte do IPTU (REsp 325.489).

Em seu contexto histórico, tem-se que a CF de 1891 o situava na competência dos Estados, posteriormente em 1934 o texto constitucional insere tal imposto como competência dos Municípios. Segundo Machado (2010), os impostos prediais e urbanos foram em primeiro momento, considerados diferentes, porém a partir de 1946 foram unificados com o nome de Imposto Predial e Territorial Urbano, da competência dos Municípios.

A existência do direito de propriedade, conforme preceitua o art. 1228 do Novo Código Civil é indispensável para a tributação. Tal direito de propriedade consiste na faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, bem como o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Seu lançamento é dado de ofício, as Prefeituras, através de seus cadastros, notificam os contribuintes para que seja efetuado o pagamento do imposto. Enuncia Alexandre (2008) que “a autoridade administrativa constitui o crédito tributário relativo ao IPTU utilizando-se das informações que constam no seu banco de dados relativos à propriedade de imóveis na área urbana no Município”.

O art. 33 do Código Tributário Nacional aponta que:

A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade (BRASIL, 1966).

Considera-se como valor venal do imóvel, o seu justo preço. Este poderá ser inferior, mas nunca superior, sob pena de se tributar riqueza diversa da propriedade territorial e predial urbana, o que seria vedado constitucionalmente. Para Martins (2004) com base em estudos de decisões proferidas pelo STF “é possível o reajuste da base de cálculo do IPTU mediante Decretos editados pelo Chefe do Executivo Municipal, desde que o reajuste reflita apenas e nada mais do que a desvalorização da moeda em certo período”.

Nesse sentido, merece destaque a Súmula 160 do Superior Tribunal de Justiça onde “é defeso ao Município atualizar o IPTU mediante Decreto, em percentual superior ao índice de correção monetária” E ainda ressalta-se a importância da Súmula 13 do 1º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo onde “o Imposto Predial e Territorial Urbano só pode ser

majorado por lei, sendo insuficiente a que autoriza o Poder Executivo a editar plantas Genéricas contendo valores que alterem a base de cálculo do tributo”.

Feitas tais considerações é imprescindível a posterior análise da função social da propriedade.

Tem-se uma discussão quanto a real função do IPTU. Sua característica é de imposto fiscal, porém diversas discussões no meio jurídico realizam-se para lhe atribuir caráter extrafiscal. Destaca-se, pois, o fato da cobrança desse imposto ser realizada por alguns Municípios mediante alíquotas progressivas, em funções de terrenos pertencentes a cada contribuinte. Tal fato contribui para uma discussão doutrinária quanto à sua constitucionalidade, em torno da Emenda Constitucional nº 29 de 13 de setembro de 2000, que trouxe uma alteração na redação do §1º do art. 156 da CF/88, possibilitando aos Municípios a instituição de tal progressividade.

3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A idéia de função social da propriedade remete-se aos primórdios e reflete-se no conceito de Santo Tomas de Aquino (2005), para quem “o proprietário é um procurador da comunidade para a gestão de bens destinados a servir a todos, embora pertençam a um só”.

A Constituição Federal no rol de seus Direitos Sociais garante ao indivíduo entre outros, em seu art. 6º, o direito à moradia bem como afirma em seu art.5º, XXII que a todos é garantido o direito de propriedade, enunciando em seu inciso XXIII, que a propriedade atenderá a sua função social. Tem-se então que o direito a propriedade passa a ser tutelado pelo poder Judiciário tendo como relevância o âmbito da justiça social. Para Salles (2000), “o direito à propriedade tem sido entendido de maneira diversa pelos povos, em razão das diferenças existentes entre os sistemas econômicos, políticos e jurídicos que adotaram”.

O ministro Eros Grau, define a evolução da palavra propriedade como:

A evolução do conceito da propriedade - que da plena in re potestas de Justiniano, da propriedade como expressão do direito natural, vai desembocar, modernamente, na idéia de propriedade-função social - apresenta momentos e matizes realmente encantadores, bastantes para desviar o estudioso da senda que

tencione explorar. Tal evolução consubstancia como afirmou André Piettre [...], a revanche da Grécia sobre Roma, da filosofia sobre o direito: a concepção romana, que justifica a propriedade pela origem (família, dote, estabilidade dos patrimônios), sucumbe diante da concepção aristotélica, finalista, que a justificam pelo seu fim, seus serviços, sua função (GRAU apud SILVA, 1999).

No Direito brasileiro, a propriedade é respaldada por leis protetivas, contanto que atenda sua função social. Tem-se então, que a propriedade deve abranger o individual, o pessoal, o coletivo, o que é inerente ao homem e à sociedade que o cerca. Assim, destaca-se o art. 1128 § 1º do Código Civil:

Art. 1.228. 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 (BRASIL, 2002).

Para Silva (1999) a manifestação da função social da propriedade se dá através da própria configuração do direito de propriedade, “pondo-se concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens”. Entende-se então que a função social da propriedade é parte integrante de qualquer propriedade, deixando assim de ser um direito pleno e ilimitado.

Por função social da propriedade entende-se que esta seria o conjunto de normas constitucionais que objetivam colocar a propriedade em sua trilha normal, sendo utilizada de forma proveitosa e social.

O texto constitucional em seu art. 182, § 2º analisa a função social da propriedade urbana e enuncia que “cumpra sua função social a propriedade urbana quando satisfaz as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa no plano diretor”. Portanto, a propriedade urbana incluída no plano diretor e se tratando de solo não-edificado, subutilizado ou não utilizado, é passível de fiscalização e sanções. Algumas sanções cabíveis: parcelamento ou edificação compulsórios, imposto progressivo no tempo, desapropriação. Deve-se observar se o critério econômico da propriedade está sendo atendido.

De acordo com Silveira (1998):

Contudo, quer nos parecer que a função social da propriedade não deva ser visualizada como um conjunto de princípios programáticos. Temos que a melhor concepção é aquela que afirma ser a função social elemento constitutivo do conceito jurídico de propriedade. Importa dizer que a função social não é um elemento externo, um mero adereço do direito de propriedade, mas elemento interno com o qual não se perfectibiliza o suporte fático do direito de propriedade. (SILVEIRA apud SILVA, 1999).

Outra questão muito discutida na atual situação do país é quanto à função social da propriedade rural. Aproveitar adequadamente a terra, preservar o meio ambiente, observar as disposições que regulam as condições de trabalho e garantir o bem estar dos proprietários e trabalhadores, são requisitos expressos no art. 186 da CF/88.

Quando tais requisitos não são cumpridos, a Carta Magna garante o direito de desapropriação por reforma agrária em seu artigo 189, onde “os beneficiários da distribuição de imóveis rurais pela reforma agrária receberão títulos de domínio ou concessão de uso, negociáveis pelo prazo de dez anos”.

Considera-se que a reforma agrária objetiva um plano para a redistribuição justa de terras, com o fito de se exercer a democratização das massas camponesas, visando uma maior rentabilidade e aproveitamento da terra.

No entanto, um fator preocupante na visão de Silveira (1998) é de que o aproveitamento racional e adequado dependa “de índices definidos por órgãos competentes do Poder Executivo Federal, sem qualquer intervenção do Congresso Nacional”, sendo então possível à adequação desses índices de acordo com o interesse dos governantes.

Nesse diapasão, a terra deve ser considerada como um bem de todos, devendo ser respeitada e preservada para as futuras gerações. Tal fato é exigência constitucional, pois a atividade agrária é uma atividade da ordem econômica e está informada por vários princípios, entre os quais o da defesa do meio ambiente.

Trata-se de uma questão que merece uma abordagem atenta e delicada por nosso sistema Judiciário. O Poder Judiciário deve dedicar atenção e clareza em suas decisões para que estas sejam pautadas na justiça, não atuando indiscriminadamente a favor dos proprietários de terras, prejudicando com isso os trabalhadores.

Observa-se que a Constituição Federal Brasileira ao garantir a propriedade privada em seu art. 5º, XXII, impôs que a mesma atendesse sua função de caráter social, dando-a

força de princípio constitucional. Para Macedo (2009) é importante que este princípio não seja analisado de forma isolada e sim em conjunto com os demais, “é preciso analisá-los sem olvidar que os mesmos se completam e, até certo ponto, se chocam, devendo cada um ter uma incidência mais profunda ou superficial sobre cada caso concreto”. Corrobora a afirmação Bandeira de Mello (1993) apontando que os princípios são “os alicerces e vigas mestras do edifício que é o sistema jurídico”, não podendo as leis e demais atos normativos fazer mais do que preencher o conjunto arquitetônico previamente delimitado por tais alicerces e vigas mestras que asseguram à norma a sua harmonia com o sistema.

Destaca-se aqui a importância do § 1º do art. 182 da Carta Magna, visto que institui como obrigatória aos Municípios com mais de 20 mil habitantes a confecção de um Plano Diretor, responsável pelo desenvolvimento ordenado de uma cidade. Seu objetivo é estabelecer um melhor zoneamento urbano, proporcionando melhores condições à população e equilibrando as desigualdades sociais. Quando o Plano Diretor não se aplica a função social da propriedade não se afirma, estando, pois, sujeita à edificação, utilização ou parcelamento compulsório. Nesses casos é cabível a aplicação do IPTU progressivo como forma de se aplicar proporcional penalidade.

Assim, “o IPTU progressivo se mostra assim como poderoso instrumento de adequação da propriedade urbana à sua função social, encontrando as suas bases na Lei 10.257/2001 e no próprio texto constitucional”.(MACEDO, 2009) Eis que este será nosso objeto de estudo no próximo tópico.

4 ANÁLISE SOBRE A CONSTITUCIONALIDADE DO IPTU PROGRESSIVO

Em relação às alíquotas do IPTU, estas devem refletir o valor venal do imóvel, sendo representado por um preço justo. O IPTU exige obediência ao princípio da capacidade contributiva, devendo ser aferida em função do próprio imóvel e de suas características próprias como a localização, a dimensão, o luxo, etc., sendo que o poder aquisitivo do proprietário não deve ser levado em conta. Alguns doutrinadores entendem que a propriedade do imóvel em si configura a existência de capacidade contributiva, para fins de tributação.

O princípio da capacidade contributiva relaciona-se diretamente com a forma de tributação Estatal, esta por sua vez deve ser realizada de forma justa e igualitária, devendo-

se observar as possibilidades de cada contribuinte. Tem-se que tal princípio alia-se ao da igualdade onde devem se igualar os iguais e desigualar os desiguais na medida de suas diferenças. A esse respeito Lobo (2005) destaca o significado da capacidade contributiva onde “cada um deve contribuir na proporção de suas rendas e haveres, independentemente de sua eventual disponibilidade financeira”.

A Emenda Constitucional 29/2000 concedeu autorização para que as alíquotas do IPTU sejam progressivas em razão do valor do imóvel. Para Martins (2004) “até o advento da Emenda Constitucional nº 29, de 13 de setembro de 2000, havia controvérsia se a mesma poderia ser progressiva, levando em conta o valor do imóvel, sua localização e utilização”. Nos moldes do art. 156 § 1º da Constituição Federal, antes da Emenda 29, tinha-se que:

§ 1º - O imposto previsto no inciso I poderá ser progressivo, nos termos de lei municipal, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

Posteriormente a possibilidade de progressividade surgiu caso a função social estivesse sendo desrespeitada, segundo art. 182 § 4º, II, CF/88:

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente de: (...) II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo.

Martins (2004) afirma que mesmo vigente o princípio da capacidade contributiva, parcela significativa da jurisprudência não aceitava tal progressividade.

IPTU. PROGRESSIVIDADE EM FUNÇÃO DO TEMPO DE IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS URBANOS. INCONSTITUCIONALIDADE. Inconstitucionalidade dos dispositivos sob enfoque, por instituírem alíquotas progressivas alusivas ao IPTU, em razão do tempo de implantação de equipamentos urbanos no local, com ofensa ao art. 182, § 4º, II, da Constituição Federal, que limita a faculdade contida no art.156, § 1º, à observância do disposto em lei federal e em razão do tempo de não edificação, subutilização ou não utilização do solo urbano (Supremo Tribunal Federal,

Plenário, recurso extraordinário nº 198.506-2, j.24.04.1997, DJU 20.06.1997, p. 28492/3, Relator Ministro Ilmar Galvão).

Porém, com base no art. 145, § 1º, da CF:

§ 1º - Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultado à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte.

Alexandre (2008) explica que o art. 145, § 1º, da CF permitia somente que os tributos pessoais tivessem sua incidência ajustada de acordo com a capacidade passiva do contribuinte, “o STF considerou inconstitucionais todas as leis que estabeleceram a progressividade de alíquotas do IPTU com base no valor do imóvel, antes da autorização formal dada pela EC 29/2000”, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Carraza (2006, p. 106) aponta, pois, sua natureza obrigatória:

O § 1º do art. 156 da CF prescreve que o IPTU, “sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II (...), poderá: I – ser progressivo em razão do valor do imóvel; e II – ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel” (grifamos). Aliás, este poderá como aguisadamente observou Souto Maior Borges, em parecer, equivale a deverá.

Destaca-se o art. 182, caput e seu § 1º da Constituição Federal, onde se ressalta a importância de uma política efetiva de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, baseadas na fixação legal. Objetiva-se garantir o desenvolvimento das funções sociais das cidades e a garantia de bem-estar de seus respectivos habitantes, assim como o desenvolvimento do Plano Diretor aprovado pela Câmara Municipal busca erradicar o crescimento urbano desordenado.

Conclui-se que há que se terem alíquotas progressivas, em razão do valor do imóvel e se ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e uso do imóvel, sendo de extrema relevância a edição do Plano Diretor Municipal, proporcionando uma efetiva ordenação.

De acordo com a jurisprudência:

IPTU. PROGRESSIVIDADE DE ALIQUOTAS GRADUADAS CONFORME O VALOR DOS IMÓVEIS. DISTINÇÃO ENTRE IMÓVEIS DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE A RESIDENCIA E DEMAIS CASOS. CONSTITUCIONALIDADE DE UM E DE OUTRO CRITÉRIO. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. IMPROCEDENTE. Não viola a Constituição; antes a ela dá cumprimento à progressividade de alíquotas do IPTU, graduada conforme o valor dos imóveis. A distinção entre imóveis destinados exclusivamente à residência e demais casos não viola o princípio da isonomia tributária (Tribunal de Justiça de São Paulo, Plenário, ação direta de inconstitucionalidade nº 14.927-0, j. 07.06.1995, Relator Desembargador Salles Penteado).

Para Martins (2004) “após a Emenda Constitucional nº 29, de 13 de setembro de 2000, parece restar fora de dúvida que é possível a progressividade do IPTU com função fiscal, isto é independentemente do imóvel cumprir ou não sua função social”. No entanto, alguns autores discordam entendendo pela existência de ressalvas “quanto à possibilidade de alíquotas progressivas com a finalidade extrafiscal de garantir a função social da propriedade” (ALEXANDRE, 2008).

O § 4º do art. 182, da CF, como já visto, faculta ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no Plano Diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento.

Quando o particular não atende a esta exigência, o próprio dispositivo prevê um conjunto de providências sucessivas. Dentre elas encontra-se a adoção do IPTU progressivo no tempo, ou seja, o passar do tempo sem o adequado aproveitamento do solo urbano, apresentando, pois, objetivo extrafiscal com escopo de “estimular o cumprimento da função social da propriedade por meio de um agravamento da carga tributária suportada pelo proprietário do solo urbano que não promove seu adequado aproveitamento” (ALEXANDRE, 2008)

Para isto, o § 1º do art. 7º do Estatuto da Cidade, garante que a lei municipal deverá determinar a alíquota do IPTU aplicável a cada ano, “obedecendo à restrição de que a mesma não exceda duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15%”.

Nesse diapasão o tributo deve possuir caráter econômico, não inviabilizando o desenvolvimento de atividades que geram riqueza, e não desestimulando direitos como a livre iniciativa, o trabalho e a propriedade.

Cumpre-nos apontar que a progressividade analisada possui aplicação através de alíquotas diferentes para contribuintes diferenciados, possuindo de forma igualitária a mesma base de cálculo, ou seja, o valor venal do imóvel. Com isso, a progressividade fiscal e extrafiscal passaram a coexistir na esfera tributária.

CONCLUSÃO

O sistema tributário brasileiro é instituído por dois impostos no tocante à propriedade: o IPTU e o ITR.

O presente artigo busca inicialmente analisar o IPTU, apontando suas características principais, funções, fato gerador e algumas discussões em torno de suas alíquotas.

No que tange ao aproveitamento a CF/88 garante que a propriedade atenda a sua função social, e a partir deste ponto faz-se uma análise da abordagem do Poder Judiciário sobre esta questão.

Como instrumento de adequação da propriedade urbana à sua função social, temos o IPTU e a questão da progressividade fiscal, prevista no art. 156 § 1º da Constituição Federal de 1988. Nesse sentido a EC29/2000 modificou a redação original do artigo citado, possibilitando aos Municípios a instituição da progressividade em razão do valor do imóvel bem como a aplicação de alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.

Diante disso, analisa-se a importância dessa aplicação à luz de princípios tributários, como o da capacidade contributiva e o da legalidade, ressaltando-se a finalidade desse tributo em especial, diante da realidade social existente.

**PROPERTY TAX: an analysis of the social function of property and its
progressiveness**

ABSTRACT

This article aims to examine the constitutional significance of the social function of property in light of the Federal Constitution, as well as discuss the escalation of property tax and urban land, prepared in inc. I and II of § 1 of Art. CF/88 of 156, with the wording given by the constitutional amendment No. 29, December 13, 2000, and its main features, functions and peculiarities in the light of the principles of legality and ability to pay.

KEYWORDS: SOCIAL FUNCTION OF PROPERTY. PROPERTY TAX PROGRESSIVE.

REFERÊNCIAS

ALEXANDRE, Ricardo. **Direito tributário esquematizado**. 2. ed. São Paulo: ed. Método, 2008.

AQUINO, TOMAS de. **Suma Teológica: justiça, religião, virtudes sociais**, v.6, Parte II, Seção II. São Paulo: Edições Loyola, 2005.

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. **Curso de Direito Administrativo**. São Paulo: ed. Malheiros, 1993.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. 13.ed. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2000.

CARRAZA, Roque Antonio. **Curso de Direito constitucional tributário**, 22. ed. São Paulo: Ed. Malheiros, 2006.

MACEDO, Paulo. **A função social da propriedade e o IPTU progressivo**. Disponível em: bdjur.stj.gov.br/jspui/handle/2011/18760>. Acesso em 02 nov. 2009.

Volume 1 Número 2

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito tributário**, 31 ed. São Paulo: Ed. Malheiros, 2010.

MARTINS, Marcelo Guerra. **Impostos e contribuições federais: sistemática, doutrina e jurisprudência**. Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 2004.

SALLES, José Carlos de Moraes. **A desapropriação à luz da doutrina e da jurisprudência**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito constitucional positivo**. 16. ed. São Paulo: Malheiros, 1999.

SILVEIRA, D. A propriedade agrária e suas funções sociais. In: SILVEIRA, D. ; XAVIER, F. (org.). **O Direito agrário em debate**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora 1998.

TORRES, Ricardo Lobo. **Curso de Direito financeiro e tributário**. 13 ed. São Paulo: Renovar, 2005.