

## TÍTULO: IPTU AMBIENTAL

Daniel Barbosa Lima Faria Corrêa de Souza<sup>1</sup>

I – Hodiernamente, tem-se discutido a respeito do IPTU Ambiental. Verificar-se-á a respeito da temática, bem como sua aplicação no ordenamento jurídico pátrio.

II. Passemos à análise do tema.

**II.1 - DA DEFINIÇÃO DE TRIBUTO:** Primeiramente, importa definir o que é tributo<sup>2</sup>. Conforme o artigo 3º do Código Tributário Nacional: *“Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.”* Segundo o voto do Ministro Carlos Velloso:

*“Os tributos, nas suas diversas espécies, compõem o Sistema Constitucional Tributário brasileiro, que a Constituição inscreve nos seus artigos 145 a 162. Tributo, sabemos todos, encontra definição no artigo 3º do CTN, definição que se resume, em termos jurídicos, no constituir ele uma obrigação que a lei impõe às pessoas, de entrega de uma certa importância em dinheiro ao Estado. As obrigações são voluntárias ou legais. As primeiras decorrem da vontade das partes, assim, do contrato; as legais resultam da lei, por isso são denominadas obrigações ex lege e podem ser encontradas tanto no direito público quanto no direito privado. A obrigação tributária, obrigação ex lege, a mais importante do direito público, ‘nasce de um fato qualquer da vida concreta, que antes havia sido qualificado pela lei como apto a determinar o seu nascimento.’ (Geraldo Ataliba, ‘Hermenêutica e Sistema Constitucional Tributário’, in ‘Diritto e pratica tributaria’, volume L, Padova, Cedam, 1979).”* (ADI 447, Rel. Min. Octávio Gallotti, voto do Min. Carlos Velloso, julgamento em 5-6-91, DJ de 5-3-93)

O Município tem a obrigação, nos termos do art. 11 da Lei Complementar nº 101/2000, de instituir, cobrar e efetivamente arrecadar todos os tributos de sua competência, dentre os quais, o IPTU, sob pena de renúncia de receita.

---

<sup>1</sup> Procurador do Município de São Leopoldo. Autor do livro PREQUESTIONAMENTO NO RECURSO ESPECIAL, Editora Núria Fabris; Autor do livro RECURSOS EXTRAORDINÁRIO E ESPECIAL: REFLEXOS DA EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 45/2004, em co-autoria com a Dr<sup>a</sup>. Letícia Barbosa Lima de Souza, Editora Núria Fabris; Especialista em Direito Constitucional pela Universidade Potiguar (UNP); Especialista em Direito Tributário pela Universidade Potiguar (UNP); Página pessoal: <http://www.fariacorrea.com>.

<sup>2</sup> SOUZA, Daniel Barbosa Lima Faria Correa de. Concessão à autarquia federal de isenção de tributos municipais, distritais e estaduais por norma infraconstitucional da União. Inconstitucionalidade da isenção heterônoma. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 11, n. 1496, 6 ago. 2007. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=10237>>. Acesso em: 06 ago. 2007.

Trata-se de dever fundamental o pagamento de tributos<sup>3</sup>, porquanto se constitui em forma de contribuir com o gasto público.

**II.2 – CONCEITO DE FATO GERADOR:** Fato gerador pode ser classificado em fato gerador em abstrato e fato gerador em concreto<sup>4</sup>. A expressão fato gerador é equívoca porque pode significar qualquer uma das espécies mencionadas, embora a maioria da doutrina a utilize no segundo sentido.

Fato gerador em abstrato é também denominado de hipótese de incidência. Conforme aponta Machado<sup>5</sup>, é a descrição que se encontra inserida no texto da lei, a qual é suficiente e necessária para o surgimento da obrigação tributária<sup>6</sup>. Por seu turno, o fato gerador em concreto, também denominado de fato imponível, é a ocorrência, no mundo dos fatos, do fato gerador em abstrato.

A Constituição da República, ao definir as competências tributárias de cada ente político, está indicando e descrevendo os fatos genéricos passíveis de tributação; os quais revelam, invariavelmente, fatos signos de riqueza. Fato gerador em abstrato, destarte, é a descrição na lei de um fato de possível ocorrência, o qual, uma vez ocorrido, ensejará à obrigação tributária, o dever quanto ao pagamento do tributo.<sup>7</sup>

Conforme preceitua o já mencionado art. 114 do Código Tributário Nacional: “o *fato gerador da obrigação principal é a situação definida em lei como necessária e suficiente à sua ocorrência*”.

Segundo ensina o mestre RUY BARBOSA NOGUEIRA: “fato gerador do tributo é o conjunto dos pressupostos abstratos descritos na norma de direito material, de cuja concreta realização decorrem os efeitos jurídicos previstos”.

Ocorrido o fato gerador, deverá ocorrer o lançamento. Em síntese<sup>8</sup>, podemos afirmar que lançamento é um procedimento administrativo, o qual tem por desiderato observar a ocorrência do fato gerador da obrigação tributária, determinar a matéria tributável, calcular o *quantum* de tributo devido, apontar o sujeito passivo e, eventualmente, cominar a penalidade aplicável. Assim, o lançamento constitui o crédito tributário. Impende, de outra banda, gizar o conceito de lançamento tecido por Hugo de Brito Machado<sup>9</sup>:

---

<sup>3</sup> IVO, Gabriel. O Princípio da Tipologia Tributária e o dever fundamental de pagar tributos. **IN: Direitos Fundamentais na Constituição de 1988 - Estudos Comemorativos aos seus Vinte Anos**. Coordenador: Rosmar Antonni Rodrigues Cavalcanti de Alencar. Porto alegre: Nuria Fabris, 2008, p. 41.

<sup>4</sup> SOUZA, Daniel Barbosa Lima Faria Corrêa de. **Prescrição e Decadência em Direito Tributário**. Natal, 2008.

<sup>5</sup> MACHADO, Hugo de Brito. **Op. Cit.**, p. 156, *apud* SOUZA, Daniel Barbosa Lima Faria Corrêa de. **Prescrição e Decadência em Direito Tributário**. Natal, 2008.

<sup>6</sup> SOUZA, Daniel Barbosa Lima Faria Corrêa de. **Prescrição e Decadência em Direito Tributário**. Natal, 2008.

<sup>7</sup> SOUZA, Daniel Barbosa Lima Faria Corrêa de. DO CONTRIBUINTE DO IPTU: Definição do sujeito passivo da obrigação tributária decorrente do Imposto Predial e Territorial Urbano. Porto Alegre, 22/06/2008. Publicado em 23/06/2008 no site **Pesquise Direito**: em <http://www.pesquisedireito.com/artigos.htm> Disponível em: [http://www.pesquisedireito.com.br/do\\_contribuinte\\_do\\_ipthu.htm](http://www.pesquisedireito.com.br/do_contribuinte_do_ipthu.htm)

<sup>8</sup> SOUZA, Daniel Barbosa Lima Faria Corrêa de. **Prescrição e Decadência em Direito Tributário**. Natal, 2008.

<sup>9</sup> MACHADO, Hugo de Brito. **Op. Cit.**, p. 200. *apud* SOUZA, Daniel Barbosa Lima Faria Corrêa de. **Prescrição e Decadência em Direito Tributário**. Natal, 2008.

“Lançamento tributário, portanto, é o procedimento administrativo tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, identificar o seu sujeito passivo, determinar a matéria tributável e calcular ou por outra forma definir o montante do crédito tributário, aplicando, se for o caso, a penalidade aplicável. Esta é a definição de lançamento, contida no art. 142 do Código Tributário Nacional, com alterações decorrentes da interpretação sistemática da referida norma, como acima demonstrado.”

**II.3 DA PREVISÃO CONSTITUCIONAL:** Estabelece a Constituição Federal, em seu artigo 156:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:  
I - propriedade predial e territorial urbana;

Paulsen<sup>10</sup> anota ser a base econômica propriedade predial e territorial urbana como o suporte econômico à tributação do IPTU. Ainda, destaca-se que o sujeito ativo para a instituição do IPTU é o Município da localização do bem imóvel.

**II.4 DO FATO GERADOR EM ABSTRATO DO IPTU:** O Código Tributário Nacional explicita os elementos do fato gerador em abstrato do tributo em exame. Conforme preceitua o artigo 32 do Código Tributário Nacional:

*Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador 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 urbana do Município.*

O Ministro Luiz Fux referiu:

*(...) 1. O IPTU, na sua configuração constitucional, incide sobre a propriedade predial e territorial urbana, cujo conceito pressuposto pela Carta Magna envolve a faculdade de usar, de gozar e de dispor, sendo a propriedade a revelação de riqueza capaz de ensejar a sujeição do seu titular a esse imposto de competência municipal.(...)*

*(REsp 772.443/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 21.08.2007, DJ 20.09.2007 p. 226)*

Dessarte, com supedâneo no Código Tributário Nacional, o fato gerador do Imposto Predial e Territorial Urbano é a propriedade, o domínio útil ou a posse a qualquer título de prédio ou terreno urbano, conforme veremos a seguir.<sup>11</sup>

A localização do imóvel, em terreno urbano ou rural, dá ensejo a tributação pelo imposto em apreço ou pelo Imposto Territorial Rural. Tal discussão é ampla, complexa e foge dos objetivos deste estudo.

<sup>10</sup> PAULSEN, Leandro. **Direito Tributário – Constituição e Código Tributário à Luz da Doutrina e da Jurisprudência**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 7ª ed., 2005, p. 763.

<sup>11</sup> SOUZA, Daniel Barbosa Lima Faria Corrêa de. DO CONTRIBUINTE DO IPTU: Definição do sujeito passivo da obrigação tributária decorrente do Imposto Predial e Territorial Urbano. Porto Alegre, 22/06/2008. Publicado em 23/06/2008 no **site Pesquise Direito**: em <http://www.pesquisedireito.com/artigos.htm> Disponível em: [http://www.pesquisedireito.com.br/do\\_contribuinte\\_do\\_ipthu.htm](http://www.pesquisedireito.com.br/do_contribuinte_do_ipthu.htm)

## II.5 DO CONTRIBUINTE DO IPTU:

De acordo com o artigo 34 do Código Tributário Nacional:

*Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.*

Mister referir ter o Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001), em seu artigo 21, apontado o superficiário como contribuinte do IPTU.<sup>12</sup>

Dessarte, são contribuintes do IPTU o proprietário, o superficiário, o titular do domínio útil ou seu possuidor a qualquer título.

A tributação do possuidor a qualquer título vem suscitando inúmeros posicionamentos no sentido de sua inconstitucionalidade. Prevalece a tese de sua constitucionalidade parcial. Portanto, a tributação do possuidor somente será constitucional quando este possuir “animus domini” ou “posse ad usucapionem”.<sup>13</sup>

O Superior Tribunal de Justiça tem entendido ser válida a tributação do titular do domínio útil, embora haja vozes em sentido contrário.<sup>14</sup>

## II.6 DA PROPRIEDADE

No azo, mister definir o que é propriedade e como se dá sua transferência para efeitos legais.

**II.6.1 Conceito de propriedade:** Propriedade é, segundo Maria Helena Diniz<sup>15</sup> “o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de uma coisa corpórea ou incorpórea, bem como de reivindicar de quem injustamente a detenha”. Conforme o artigo 1228 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.*

O direito de propriedade é o mais amplo dos direitos reais, é perpétuo e exclusivo<sup>16</sup>. Ademais, pelo direito de propriedade a “coisa fica submetida à vontade monopolística de uma pessoa, apenas limitada pela lei, pelas suas funções sociais ou por atos de vontade”.<sup>17</sup>

<sup>12</sup> § 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

<sup>13</sup> SOUZA, Daniel Barbosa Lima Faria Corrêa de. DO CONTRIBUINTE DO IPTU: Definição do sujeito passivo da obrigação tributária decorrente do Imposto Predial e Territorial Urbano. Porto Alegre, 22/06/2008. Publicado em 23/06/2008 no **site Pesquise Direito:** em <http://www.pesquisedireito.com/artigos.htm> Disponível em: [http://www.pesquisedireito.com.br/do\\_contribuinte\\_do\\_ipu.htm](http://www.pesquisedireito.com.br/do_contribuinte_do_ipu.htm)

<sup>14</sup> SOUZA, Daniel Barbosa Lima Faria Corrêa de. DO CONTRIBUINTE DO IPTU: Definição do sujeito passivo da obrigação tributária decorrente do Imposto Predial e Territorial Urbano. Porto Alegre, 22/06/2008. Publicado em 23/06/2008 no **site Pesquise Direito:** em <http://www.pesquisedireito.com/artigos.htm> Disponível em: [http://www.pesquisedireito.com.br/do\\_contribuinte\\_do\\_ipu.htm](http://www.pesquisedireito.com.br/do_contribuinte_do_ipu.htm)

<sup>15</sup> DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. São Paulo: Saraiva, 12ª ed., 2006, p. 1228.

<sup>16</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Curso Completo de Direito Civil**. São Paulo: Método, 2007, p. 795.

<sup>17</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Curso Completo de Direito Civil**. São Paulo: Método, 2007, p. 795.

**II.6.2 Das Formas de Aquisição da Propriedade Imobiliária:** De acordo com o Direito Civil, existem quatro formas de aquisição da propriedade imobiliária: através do Registro, da Usucapião, da Acessão e da Sucessão Hereditária (Parte Especial, Livro III, Título III, Capítulo II: Da aquisição da propriedade imóvel). Afora estas quatro hipóteses, não há transferência legal da propriedade imobiliária.

Outrossim, impende destacar que é necessário o competente registro no cartório de Registro de Imóveis para a perfectibilização da transferência de domínio. Nos termos do artigo 1245 do Código Civil: ***Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.***

## **II.7 DA FUNÇÃO SÓCIO-AMBIENTAL DA PROPRIEDADE**

**II.7.1** Importante referir que a Constituição Federal de 1988 alberga a função social da propriedade, forte no artigo 5º, XXIII, *in verbis: a propriedade atenderá a sua função social;*

**II.7.2** De outra banda, mister apontar ter o Código Civil de 2002 trazido à lume expressamente, além da função social da propriedade, a função sócio-ambiental da propriedade, com supedâneo no artigo 1228:

*Artigo: 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.*

Dessa forma, a lei civil expressamente assevera a necessidade de preservação da flora, fauna, belezas naturais, equilíbrio ecológico, e a não-poluição do ar e das águas, denotando a preocupação do legislador civil com o meio ambiente e o dever de o proprietário preservá-lo.

Consoante assevera Maria Helena Diniz<sup>18</sup>, a norma em apreço constitui limitação ao direito de propriedade e impedimento ao exercício abusivo deste, evitando prejuízos ao bem-estar social. Ademais, visa a prevalência do individual sobre o coletivo. Ainda, aponta a doutrinadora:

*“Dever-se-á, então, preservar, observando-se normas especiais, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico, o patrimônio histórico e artístico e evitar quaisquer tipos de poluição. (...) A proibição está impregnada de socialidade e limitada pelo interesse público. O atendimento ao princípio da função social da propriedade requer não só que seu uso seja efetivamente compatível com a destinação socioeconômica do bem (...) mas também que sua utilização respeite o meio ambiente, as relações de trabalho, o bem-estar social e a utilidade de exploração.”*

---

<sup>18</sup> DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. São Paulo: Saraiva, 2005, 12ª ed., p. 975.

**II.7.3** Ana Maria Faria<sup>19</sup> anota que o direito de propriedade deve ser compatível com a preservação do meio-ambiente, o qual “foi elevado a macrolimite constitucional insuperável (artigo 225 da Constituição), no sentido da construção do desenvolvimento ecologicamente sustentável. O meio ambiente é bem de uso comum do povo e prevalece sobre qualquer direito individual de propriedade, não podendo ser afastado até mesmo quando se deparar com as exigências de desenvolvimento econômico (...). É oponível e exigível por todos.” Ademais, refere: “O interesse social deve prevalecer sobre o interesse social.”<sup>20</sup>

**II.7.4** Destacamos, ainda, estar o meio-ambiente protegido constitucionalmente, constituindo-se em direito fundamental de toda a humanidade. Reza a Constituição Federal:

*Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.*

**II.7.5** Ademais, o meio-ambiente, a propriedade privada e a função social da propriedade são princípios da ordem econômica, *ex vi* artigo 170, incisos II, III e VI, da Constituição Federal<sup>21</sup>. Dessa forma, a ordem econômica deverá ser alicerçada nestes princípios, sob pena de inconstitucionalidade.

**II.7.6** A propriedade urbana atinge sua finalidade social, conforme Nathalia Arruda Guimarães<sup>22</sup>, quando houver:

*“1) acesso à moradia a todos; 2) justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; 3) regularização fundiária e urbanização das áreas ocupadas por população de baixa renda; 4) recuperação para a coletividade da valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público; 5)*

<sup>19</sup> FARIA, Ana Maria Jara Botton. **O IPTU Ambiental e a aplicação do Princípio do fim social da propriedade urbana**. Curitiba: fevereiro de 2005, p. 32.

<sup>20</sup> FARIA, Ana Maria Jara Botton. **O IPTU Ambiental e a aplicação do Princípio do fim social da propriedade urbana**. Curitiba: fevereiro de 2005, p. 35.

<sup>21</sup> 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 - soberania nacional;

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

IV - livre concorrência;

V - defesa do consumidor;

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; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

VIII - busca do pleno emprego;

IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995)

Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

<sup>22</sup> GUIMARÃES, Nathalia Arruda. **Os Municípios e o Estatuto das Cidades**. Rio de Janeiro: Temas & Idéias, 2004, PP.46/7.

*gestão democrática da cidade; 6) proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído.*”

**II.7.7** Para o presente estudo, importa ainda fazer uma breve referência à distinção entre meio ambiente natural, meio ambiente artificial e meio ambiente do trabalho.

Márcio Fernando Elias Rosa assim distingue meio ambiente natural de artificial:

*“Meio ambiente natural: é o que existe independentemente da atuação do homem (flora, fauna ).*

*Meio ambiente artificial: é a interação do homem com o meio ambiente natural. Alguns autores chamam de meio ambiente cultural ou patrimônio cultural (urbanismo, paisagismo, zoneamento, meio ambiente do trabalho, patrimônio histórico).”*

Por seu turno, o meio ambiente do trabalho é o que decorre das relações trabalhistas.

Dessa forma, o imóvel atinge a sua função sócio-ambiental quer haja proteção do meio ambiente natural, artificial ou do trabalho.

## **II.8 DO IPTU AMBIENTAL**

De “*prima facie*”, podemos classificar o IPTU Ambiental em três tipos:

- a) IPTU Ambiental Preservacionista, em função da preservação ambiental
- b) IPTU Ambiental Repressivo, em função do impacto causado pelo imóvel
- c) IPTU Ambiental Progressivo no tempo, em função do não-cumprimento da função social da propriedade;

### **II.8.1 Considerações gerais:**

**II.8.1.1** A propriedade tem que atender a função social. Para tanto, a proteção e preservação do Meio Ambiente é medida fundamental. Com o escopo de efetuar a proteção ao Meio-Ambiente, pode e deve o Município utilizar o IPTU como forma de alcançar tal desiderato, introduzindo incentivos fiscais aos munícipes que colaborarem em sua propriedade imobiliária com a preservação da natureza (II.8.2. IPTU Ambiental Preservacionista), ou gravames fiscais àqueles que obrarem em sentido diverso (IPTU Ambiental Repressivo ou IPTU Ambiental Progressivo no tempo).

**II.8.1.2** O Estatuto das Cidades, em seu artigo 47, determina que os tributos sobre imóveis urbanos sejam diferenciados em função do interesse social.<sup>23</sup> Comentando tal dispositivo legal, Ana Maria Faria<sup>24</sup> ressalta:

*“Para que a função social da propriedade inserida na Constituição Federal possa ser atendida o legislador concedeu aos Municípios a autonomia para legislar acerca dos tributos de sua competência, com o dever de utilizar tais instrumentos para atender aos objetivos do Estado.”*

<sup>23</sup> Artigo 47: Os tributos sobre imóveis urbanos assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos serão diferenciados em função do interesse social.

<sup>24</sup> FARIA, Ana Maria Jara Botton. **O IPTU Ambiental e a aplicação do Princípio do fim social da propriedade urbana**. Curitiba: fevereiro de 2005, p. 25.

**II.8.1.3** Ana Maria Faria<sup>25</sup> aduz ainda a importância de um adequado planejamento urbano, devendo o tributo ser utilizado para tal finalidade, almejando uma melhor qualidade de vida da população, podendo este ser utilizado como um instrumento de política social de cidadania<sup>26</sup>. Dessa forma, poderia o IPTU ser utilizado como importante instrumento de política urbana, em sua função extrafiscal<sup>27</sup>.

**II.8.1.4** Conforme o inciso VIII do artigo 30 da Constituição Federal:

*Art. 30. Compete aos Municípios:*

*(...) VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;*

Assim, é dever do Município realizar o adequado ordenamento territorial e o planejamento do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano. E a tributação pelo IPTU pode e deve ser realizada para esse fim.

**II.8.1.5** O artigo 182, §2º, da CF estabelece:

*Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

*§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.*

*§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.*

Por conseguinte, conforme a Constituição Federal, a propriedade somente atenderá sua função social quando observar as ordenações do Plano Diretor.

Ana Maria Faria<sup>28</sup> leciona:

*“A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais da ordenação da cidade expressa no Plano Diretor, devidamente aprovado por lei municipal, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à utilidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes urbanísticas gerais.”*

**II.8.1.6** Conforme assevera Ana Maria Faria<sup>29</sup>, deve o Poder Público Municipal utilizar o IPTU como instrumento de aplicação da função social da

<sup>25</sup> FARIA, Ana Maria Jara Botton. **O IPTU Ambiental e a aplicação do Princípio do fim social da propriedade urbana.** Curitiba: fevereiro de 2005, p. 27.

<sup>26</sup> FARIA, Ana Maria Jara Botton. **O IPTU Ambiental e a aplicação do Princípio do fim social da propriedade urbana.** Curitiba: fevereiro de 2005, p. 53.

<sup>27</sup> FARIA, Ana Maria Jara Botton. **O IPTU Ambiental e a aplicação do Princípio do fim social da propriedade urbana.** Curitiba: fevereiro de 2005, p. 53.

<sup>28</sup> FARIA, Ana Maria Jara Botton. **O IPTU Ambiental e a aplicação do Princípio do fim social da propriedade urbana.** Curitiba: fevereiro de 2005, p. 34.

<sup>29</sup> FARIA, Ana Maria Jara Botton. **O IPTU Ambiental e a aplicação do Princípio do fim social da propriedade urbana.** Curitiba: fevereiro de 2005, p. 32.

propriedade urbana.

**II.8.1.7** Outrossim, ao instituir o IPTU, a Constituição Federal autoriza aos Municípios, em algumas hipóteses, a ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel<sup>30</sup>.

## **II.8.2 IPTU Ambiental Preservacionista:**

**II.8.2.1** Conforme referido, deverá a propriedade atender a função social. Para tanto, a proteção e preservação do Meio Ambiente é medida fundamental. A lei civil<sup>31</sup> expressamente assevera a necessidade de preservação da flora, fauna, belezas naturais, equilíbrio ecológico, e a não-poluição do ar e das águas, denotando a preocupação do legislador civil com o meio-ambiente e o dever de o proprietário preservá-lo.

**II.8.2.2** Com o fito de propiciar a efetiva proteção do Meio-Ambiente, pode e deve o Município utilizar o IPTU como forma de alcançar tal desiderato, introduzindo incentivos fiscais aos munícipes que colaborarem em sua propriedade imobiliária com a preservação da natureza.

**II.8.2.3** O IPTU Ambiental Preservacionista pode ser conceituado como forma de tributação reduzida sobre a propriedade imobiliária urbana, de forma a diminuir a tributação ou de isentá-la a quem efetivamente preserve o meio ambiente, quer seja cuidando da flora, da fauna, das belezas naturais, do equilíbrio ecológico ou do patrimônio histórico e artístico, ou ainda evitando a poluição do ar e das águas.

Rinaldo Segundo aduz:

*“Outra medida importante que pode constar do Código Tributário Municipal são incentivos para os cidadãos e empreendimentos que se proponham a proteger, conservar e/ou recuperar o meio ambiente municipal, com a adoção de medidas como a preservação de construções e monumentos de interesse histórico, cultural e paisagístico; a recuperação, manutenção ou construção de praças e jardins públicos...”<sup>(1)</sup>*

*O fundamental é perceber que os tributos podem ser utilizados para mudar hábitos incompatíveis com a preservação do meio ambiente em comportamentos dignos de exemplo. É o tributo arrecadando e melhorando a qualidade de vida das pessoas. Por outro lado, àqueles hábitos reticentes em preservar o meio ambiente, haveria um grande estímulo para a mudança. Esse posicionamento está amparado no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), quando*

<sup>30</sup> CF, artigo 156, §1º, inciso II, incluído pela EC 29/2000.

<sup>31</sup> Código Civil: Artigo 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.

*este estabelece a previsão de utilizar de incentivos e benefícios fiscais e financeiros como instrumentos do planejamento urbano (art. 4º, IV, alínea "c").*<sup>32</sup>

**II.8.2.4** Como exemplo, o Código de Meio Ambiente do Município de São Leopoldo concedeu aos proprietários de terras que tiverem instituído Reserva Particular de Patrimônio Natural redução do valor do IPTU, reduzindo da base de cálculo deste tributo a área correspondente à reserva. Tal benefício foi também estendido aos proprietários de Áreas de Preservação Permanente.<sup>33</sup>

**II.8.2.5** Tal benefício do IPTU Ambiental Preservacionista também poderia ser aplicado a empresas que reduzissem a poluição produzida durante seu processo produtivo.

**II.8.2.6** A base legal para a implementação do IPTU Ambiental Protetivo encontra guarida no próprio artigo 5º, XXIII, da CF<sup>34</sup>, no artigo 1228 do Código Civil<sup>35</sup>, no artigo 47 do Estatuto das Cidades<sup>36</sup>, artigos 225; 156, §1º, inciso II, e 30, inciso VIII, da Constituição Federal<sup>37</sup>.

**II.8.2.7** A lei civil expressamente assevera a necessidade de preservação da flora, fauna, belezas naturais, equilíbrio ecológico, e a não-poluição do ar e das águas, denotando a preocupação do legislador civil com o meio-ambiente e o dever de o proprietário preservar o meio-ambiente. O meio-ambiente está protegido constitucionalmente<sup>38</sup>, constituindo-se em direito fundamental de toda a humanidade.

---

<sup>32</sup> SEGUNDO, Rinaldo. O orçamento público, os tributos e o meio ambiente . **Jus Navigandi**, Teresina, ano 7, n. 62, fev. 2003. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=3774>>. Acesso em: 03 fev. 2009.

<sup>33</sup> Código Municipal de Meio Ambiente do Município de São Leopoldo (RS), Lei Municipal nº 6.463/2007:

Art. 536 O Poder Público Municipal incentivará os proprietários de áreas de interesse ambiental a instituírem Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPN, localizadas em áreas urbanas ou rurais, conforme disposto na legislação vigente.

§ 1º A área de Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN, instituída nesta lei, é excluída da área total do imóvel, para o efeito de apuração do Imposto Territorial Rural - ITR, nos termos do artigo 10, § 1º, inciso II, da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

§ 2º A considerar a predominância de zona urbana no município de São Leopoldo e a pressão antrópica sobre as Áreas de Preservação Permanente - APP's, a Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN, localizada na área urbana, poderá ter a redução do valor venal proporcional às Áreas de Preservação Permanente - APP's - e Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN, para fins de apuração de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

<sup>34</sup> Artigo 5º, XXIII, da CF: *a propriedade atenderá a sua função social;*

<sup>35</sup> Artigo: 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.

<sup>36</sup> Artigo 47: Os tributos sobre imóveis urbanos assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos serão diferenciados em função do interesse social.

<sup>37</sup> CF, artigo 156, §1º, inciso II, incluído pela EC 29/2000.

<sup>38</sup> CF, Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

**II.8.2.8** O Estatuto das Cidades, em seu artigo 47, determina que os tributos sobre imóveis urbanos sejam diferenciados em função do interesse social.<sup>39</sup> Por conseguinte, é de interesse social a preservação ambiental, razão pela qual é possível, com base neste diploma legal, a redução do IPTU para imóveis que, de alguma forma, contribuam com o meio-ambiente.

Ademais, o artigo 4º, inciso IV, letras “a” e “c” do Estatuto das Cidades autoriza ainda a utilização de institutos tributários e financeiros para a realização dos objetivos previstos no diploma legal referido, especialmente incentivos fiscais e financeiros para a correta ordenação das cidades.

**II.8.2.9** Ademais, aos Municípios compete promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, forte no inciso VIII do artigo 30 da Constituição Federal.

**II.8.2.10** Outrossim, ao instituir o IPTU, a Constituição Federal autoriza aos Municípios, em algumas hipóteses, a ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel<sup>40</sup>. No caso, a preservação ambiental poderá dar azo à diferenciação da alíquota de IPTU, com lastro no artigo 156, §1º, inciso II, da CF.

**II.8.2.11** Dessarte, é possível a implementação do IPTU Ambiental Protetivo, com o fito de preservação da flora, fauna, belezas naturais, equilíbrio ecológico, e a não-poluição do ar e das águas, conferindo-se vantagens aos contribuintes deste tributo municipal que realizarem alguma atividade para a consecução dos objetivos alhures destacados.

### **II.8.3 IPTU Ambiental Repressivo**

**II.8.3.1** A propriedade tem que atender a função social. Para tanto, a proteção e preservação do Meio Ambiente é medida fundamental. Com o escopo de efetuar a proteção ao Meio-Ambiente, pode e deve o Município utilizar o IPTU como forma de alcançar tal desiderato, introduzindo incentivos fiscais aos munícipes que colaborarem em sua propriedade imobiliária com a preservação da natureza (II.8.2. IPTU Ambiental Preservacionista), ou gravames fiscais àqueles que obrarem em sentido diverso (IPTU Ambiental Repressivo ou IPTU Ambiental Progressivo no tempo)

**II.8.3.2** A lei civil<sup>41</sup> expressamente assevera a necessidade de preservação da flora, fauna, belezas naturais, equilíbrio ecológico, e a não-poluição do ar e das águas, denotando a preocupação do legislador civil com o meio-ambiente e o dever de o proprietário preservar o meio-ambiente. Os que obrarem em sentido diverso deverão sofrer majoração em sua tributação

---

<sup>39</sup> Artigo 47: Os tributos sobre imóveis urbanos assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos serão diferenciados em função do interesse social.

<sup>40</sup> CF, artigo 156, §1º, inciso II, incluído pela EC 29/2000.

<sup>41</sup> Código Civil: Artigo 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.

**II.8.3.3** Com o fito de propiciar a efetiva proteção do Meio-Ambiente, pode e deve o Município utilizar o IPTU como forma de alcançar tal desiderato, introduzindo majorações fiscais aos munícipes que **NÃO** colaborarem em sua propriedade imobiliária com a preservação da natureza.

**II.8.3.5** O IPTU Ambiental Repressivo pode ser conceituado como forma de tributação majorada sobre a propriedade imobiliária urbana, de forma a aumentar a tributação aos contribuintes que efetivamente causem gravames ao meio ambiente, quer seja descuidando da flora, da fauna, das belezas naturais, do equilíbrio ecológico ou do patrimônio histórico e artístico, ou ainda provocando a poluição do ar e das águas.

**II.8.3.6** Não há falar que tal medida implica em indevida sanção à ato ilícito.

Define o *artigo 3º do Código Tributário Nacional*: “Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.” Conforme o dispositivo legal, é inviável utilizar tributo como sanção a ato ilícito.

Destacamos, primeiramente, que tal vedação vem cominada em norma infraconstitucional. Outrossim, em várias situações, a função extrafiscal do tributo é utilizada para impedir ou fomentar comportamentos do contribuinte.

A própria Constituição Federal autoriza o aumento do tributo IPTU nas hipóteses do artigo 182, §4º quando área incluída no Plano Diretor da cidade não estiver sendo utilizada de forma adequada, especialmente se o solo não-edificado estiver sendo não-utilizado ou subutilizado, com fulcro no artigo 182, §4º da Constituição<sup>42</sup>., o que verificaremos mais adiante.

No caso vertente, a norma fundamental de direito ao meio-ambiente se sobrepõe a esta norma infraconstitucional. O próprio disposto na Súmula 668 do STF<sup>43</sup> permite essa interpretação, sendo válido o aumento da tributação como penalidade por descumprimento de norma constitucional fundamental, *in casu*, o meio-ambiente.

**II.8.3.7** Lembramos competir aos Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, forte no inciso VIII do artigo 30 da Constituição Federal.

---

<sup>42</sup> Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 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;

<sup>43</sup> “É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.”

**II.8.3.8** Outrossim, ao instituir o IPTU, a Constituição Federal autoriza aos Municípios, em algumas hipóteses, a ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel<sup>44</sup>. No caso, a NÃO preservação ambiental poderá dar azo à diferenciação da alíquota de IPTU, com lastro no artigo 156, §1º, inciso II, da CF.

**II.8.3.9** Dessarte, é possível a implementação do IPTU Ambiental Repressivo, com o fito de coibir a não-preservação da flora, fauna, belezas naturais, equilíbrio ecológico, e a poluição do ar e das águas.

#### **II.8.4 IPTU Ambiental progressivo no tempo:**

**II.8.4.1** A propriedade tem que atender a função social. Para tanto, a proteção e preservação do Meio Ambiente é medida fundamental. Com o escopo de efetuar a proteção ao Meio-Ambiente, pode e deve o Município utilizar o IPTU como forma de alcançar tal desiderato, introduzindo incentivos fiscais aos munícipes que colaborarem em sua propriedade imobiliária com a preservação da natureza (II.8.3 IPTU Ambiental Preservacionista), ou gravames fiscais àqueles que obrarem em sentido diverso (IPTU Ambiental Repressivo ou IPTU Ambiental Progressivo no tempo)

**II.8.4.2** A Constituição Federal autoriza aos Municípios efetuar IPTU progressivo no tempo quando área incluída no Plano Diretor da cidade não estiver sendo utilizada de forma adequada, especialmente se o solo não-edificado estiver sendo não-utilizado ou subutilizado, com fulcro no artigo 182, §4º da Constituição<sup>45</sup>.

**II.8.4.3** Conforme assevera Paulsen<sup>46</sup>:

*"IPTU progressivo com função extrafiscal: A progressividade no tempo do IPTU, autorizada neste artigo, faz com que atue como instrumento para assegurar o cumprimento da função social da propriedade."*

**II.8.4.4** A progressividade do IPTU vem disciplina pelo Estatuto das Cidades<sup>47</sup>, artigo 7º, para as hipóteses de não-correto aproveitamento do solo, nos termos de lei municipal própria.

<sup>44</sup> CF, artigo 156, §1º, inciso II, incluído pela EC 29/2000.

<sup>45</sup> Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 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;

<sup>46</sup> PAULSEN, Leandro. **Direito Tributário – Constituição e Código Tributário à Luz da Doutrina e da Jurisprudência**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 7ª ed., 2005, p. 461.

<sup>47</sup> Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

**II.8.4.5** Porém, para a correta aplicação do dispositivo, é imperioso verificar se a não-construção importa em preservação ambiental (e nesse caso aplica-se o IPTU Ambiental Preservacionista) ou se importa em descumprimento da função sócio-ambiental (e nessa situação incide o IPTU Ambiental progressivo no tempo).

Ana Maria Faria<sup>48</sup> observa que muitas vezes a não-edificação atinge a finalidade social:

*“Porém, para certas regiões, para que seja atendido o fim social da propriedade urbana, necessário, por vezes, a não edificação ou mesmo uma edificação mais restrita, a manutenção da área verde, além de outros critérios.”*

**II.8.4.6** Ana Maria Faria<sup>49</sup> refere:

*“Assim, o IPTU Ambiental tem natureza extrafiscal, ou seja, tem como objetivo motivar a utilização devida da propriedade urbana, de modo a garantir, dentro dos parâmetros previstos no Plano Diretor, a função social da propriedade. Ao utilizar o IPTU desta forma, a finalidade não pode ser a arrecadação fiscal, mas sim induzir o proprietário a cumprir com a obrigação de parcelar, edificar, enfim, de utilizar a propriedade urbana de forma a atender a sua função social, dentro dos critérios previstos no Plano Diretor do Município.”*

---

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

<sup>48</sup> FARIA, Ana Maria Jara Botton. **O IPTU Ambiental e a aplicação do Princípio do fim social da propriedade urbana**. Curitiba: fevereiro de 2005, p. 32.

<sup>49</sup> FARIA, Ana Maria Jara Botton. **O IPTU Ambiental e a aplicação do Princípio do fim social da propriedade urbana**. Curitiba: fevereiro de 2005, p. 30.

**II.8.4.7** O próprio Supremo Tribunal Federal já reconhecera a possibilidade de o IPTU ser progressivo para assegurar o cumprimento da função social da propriedade, mesmo antes do advento da Emenda Constitucional 29/2000, como se observa ao perflustrar a Súmula 668, *in verbis*:

*“É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.”*

**III. EX POSITIS**, obtempera-se:

(i) propriedade predial e territorial urbana é o suporte econômico à tributação do IPTU.

(ii) com supedâneo no Código Tribunal Nacional, o fato gerador do Imposto Predial e Territorial Urbano é a propriedade, o domínio útil ou a posse a qualquer título de prédio ou terreno urbano;

(iii) são contribuintes do IPTU o proprietário, o superficiário, o titular do domínio útil ou seu possuidor a qualquer título;

(iv) mister apontar ter o Código Civil de 2002 trazido à lume expressamente, além da função social da propriedade, a função sócio-ambiental da propriedade

(v) a lei civil expressamente assevera a necessidade de preservação da flora, fauna, belezas naturais, equilíbrio ecológico, e a não-poluição do ar e das águas, denotando a preocupação do legislador civil com o meio-ambiente e o dever de o proprietário preservá-lo.

(vi) a norma civilista constitui limitação ao direito de propriedade e impedimento ao exercício abusivo deste, evitando prejuízos ao bem-estar social. Ademais, visa a prevalência do individual sobre o coletivo;

(vii) o direito de propriedade deve ser compatível com a preservação do meio-ambiente;

(viii) estar o meio-ambiente protegido constitucionalmente, constituindo-se em direito fundamental de toda a humanidade;

(ix) o imóvel atinge a sua função sócio-ambiental quer haja proteção do meio ambiente natural, artificial ou do trabalho;

(x) podemos classificar o IPTU Ambiental em três tipos: a) IPTU Ambiental Preservacionista, em função da preservação ambiental; b) IPTU Ambiental Repressivo, em função do impacto causado pelo imóvel; c) IPTU Ambiental Progressivo no tempo, em função do não-cumprimento da função social da propriedade;

(xi) é dever de o Município realizar o adequado ordenamento territorial e o planejamento do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano. E a tributação pelo IPTU pode e deve ser realizada para esse fim;

(xii) a propriedade tem que atender a função social. Para tanto, a proteção e preservação do Meio Ambiente é medida fundamental. Com o escopo de efetuar a proteção ao Meio-Ambiente, pode e deve o Município utilizar o IPTU como forma de alcançar tal desiderato, introduzindo incentivos fiscais aos munícipes que colaborarem em sua propriedade imobiliária com a preservação da natureza (II.8.2. IPTU Ambiental Preservacionista), ou gravames fiscais àqueles que obrarem em sentido diverso (IPTU Ambiental Repressivo ou IPTU Ambiental Progressivo no tempo);

(xiii) o **IPTU Ambiental Preservacionista** pode ser conceituado como forma de tributação reduzida sobre a propriedade imobiliária urbana, de forma a diminuir a tributação ou de isentá-la a quem efetivamente preserve o meio ambiente, quer seja cuidando da flora, da fauna, das belezas naturais, do equilíbrio ecológico ou do patrimônio histórico e artístico, ou ainda evitando a poluição do ar e das águas;

(xiv) o Estatuto das Cidades, em seu artigo 47, determina que os tributos sobre imóveis urbanos sejam diferenciados em função do interesse social.<sup>50</sup> Por conseguinte, é de interesse social a preservação ambiental, razão pela qual é possível, com base neste diploma legal, a redução do IPTU para imóveis que, de alguma forma, contribuam com o meio-ambiente.

(xv) é possível a implementação do IPTU Ambiental Protetivo, com o fito de preservação da flora, fauna, belezas naturais, equilíbrio ecológico, e a não-poluição do ar e das águas, conferindo-se vantagens aos contribuintes deste tributo municipal que realizarem alguma atividade para a consecução dos objetivos alhures destacados.

(xvi) o **IPTU Ambiental Repressivo** pode ser conceituado como forma de tributação majorada sobre a propriedade imobiliária urbana, de forma a aumentar a tributação aos contribuintes que efetivamente causem gravames ao meio ambiente, quer seja descuidando da flora, da fauna, das belezas naturais, do equilíbrio ecológico ou do patrimônio histórico e artístico, ou ainda provocando a poluição do ar e das águas. Não há falar que tal medida implica em indevida sanção a ato ilícito.

(xvii) ao instituir o IPTU, a Constituição Federal autoriza aos Municípios, em algumas hipóteses, a ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel. No caso, a NÃO preservação ambiental poderá dar azo à diferenciação da alíquota de IPTU, com lastro no artigo 156, §1º, inciso II, da CF.

(xviii) é possível a implementação do IPTU Ambiental Repressivo, com o fito de coibir a não-preservação da flora, fauna, belezas naturais, equilíbrio ecológico, e a poluição do ar e das águas.

(xix) **IPTU Ambiental progressivo no tempo**: A Constituição Federal autoriza aos Municípios efetuar IPTU progressivo no tempo quando área incluída no Plano Diretor da cidade não estiver sendo utilizada de forma adequada, especialmente se o solo não-edificado estiver sendo não-utilizado ou subutilizado, com fulcro no artigo 182, §4º da Constituição. Para a correta aplicação do dispositivo, é imperioso verificar se a não-construção importa em preservação ambiental (e nesse caso aplica-se o IPTU Ambiental Preservacionista) ou se importa em descumprimento da função sócio-ambiental (e nessa situação incide o IPTU Ambiental progressivo no tempo). Em muitas vezes a não-edificação atinge a finalidade social.

---

<sup>50</sup> Artigo 47: Os tributos sobre imóveis urbanos assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos serão diferenciados em função do interesse social.