

**ALÍQUOTAS PROGRESSIVAS DO IPTU NO NOVO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DE
IMPERATRIZ, MARANHÃO**

**PROGRESSIVE RATES OF THE URBAN PROPERTY TAX (IPTU) IN THE NEW TAX
CODE OF IMPERATRIZ, MARANHÃO**

**TASAS IMPOSITIVAS PROGRESIVAS DEL IPTU EN EL NUEVO CÓDIGO TRIBUTARIO
DE IMPERATRIZ, MARANHÃO**

 <https://doi.org/10.56238/arev7n12-197>

Data de submissão: 18/11/2025

Data de publicação: 18/12/2025

Felipe Pereira Costa Cardoso

Graduando em Direito

Instituição: Unidade de Ensino Superior do Sul do Maranhão (Unisulma)

E-mail: felipecostas09@outlook.com.br

Thyago Ferreira Alves

Graduando em Direito

Instituição: Unidade de Ensino Superior do Sul do Maranhão (Unisulma)

RESUMO

O presente artigo tem como objetivo uma análise sobre as alíquotas do Imposto Territorial Predial Urbano (IPTU), na cidade de Imperatriz-MA, sob à luz do ordenamento jurídico brasileiro. Para dar suporte teórico ao desenvolvimento do presente trabalho, utilizei os ensinamentos de Cardoso (2019), Correia et al., (2019), Amaro (2019), entre outros. A pesquisa foi realizada com uma abordagem qualitativa, com objetivo exploratório e descritivo, e os procedimentos utilizados foram a pesquisa bibliográfica e documental através de consultas na Constituição Federal, jurisprudências, em livros, artigos, dissertações de mestrado e revisão do Novo Código Tributário de Imperatriz Maranhão. Apesar da previsão de alíquotas progressivas no IPTU de Imperatriz-MA em razão da função social da propriedade ser uma tentativa de modernização do Código, algo que não era anteriormente utilizado pela Prefeitura do município, imediatamente foi fixada uma alíquota do tributo sem conceder prazo razoável para que a população se adaptasse, não os informando que haveria esse aumento, ou que ele seria feito de forma progressiva anualmente.

Palavras-chave: Alíquotas Progressivas. Função Social da Propriedade. Direito Tributário Municipal.

ABSTRACT

This article aims to analyze the Urban Property Tax (IPTU) rates in the city of Imperatriz, Maranhão, in light of the Brazilian legal system. To provide theoretical support for the development of this work, I used the teachings of Cardoso (2019), Correia et al. (2019), Amaro (2019), among others. The research was conducted with a qualitative approach, with an exploratory and descriptive objective, and the procedures used were bibliographical and documentary research through consultations in the Federal Constitution, case law, books, articles, master's dissertations, and a review of the New Tax Code of Imperatriz, Maranhão. Despite the provision of progressive rates in the IPTU of Imperatriz-MA due to the social function of the property being an attempt to modernize the Code, something that was not previously used by the City Hall, a tax rate was immediately set without giving a reasonable

period for the population to adapt, without informing them that there would be this increase, or that it would be done progressively annually.

Keywords: Progressive Tax Rates. Social Function of Property. Municipal Tax Law.

RESUMEN

Este artículo analiza las tasas del Impuesto Predial Urbano (IPTU) en la ciudad de Imperatriz, Maranhão, a la luz del ordenamiento jurídico brasileño. Para fundamentar teóricamente este trabajo, se recurre a las ponencias de Cardoso (2019), Correia et al. (2019) y Amaro (2019), entre otros. La investigación se realizó con un enfoque cualitativo, de carácter exploratorio y descriptivo, y se empleó una metodología bibliográfica y documental que incluyó consultas a la Constitución Federal, jurisprudencia, libros, artículos, tesis de maestría y una revisión del Nuevo Código Tributario de Imperatriz, Maranhão. A pesar de que el IPTU (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) de Imperatriz-MA contemplaba tipos progresivos, basados en la función social de la propiedad, en un intento de modernizar el Código —algo que el municipio no había utilizado previamente—, se fijó inmediatamente un tipo impositivo sin conceder un plazo razonable para que la población se adaptara, sin informarles de que se produciría dicho aumento ni de que se realizaría de forma progresiva anualmente.

Palabras clave: Tipos Impositivos Progresivos. La Función Social de la Propiedad. Legislación Fiscal Municipal.

1 INTRODUÇÃO

A alíquota imposta pela prefeitura municipal de Imperatriz-MA se tornou um tema relevante e constantemente debatido pelos municípios da presente cidade, principalmente no que tange ao seu aumento progressivo e a capacidade contributiva, por conseguinte, faz-se necessária uma análise qualitativa para a compreensão deste fato e da fundamentação legal, jurisprudencial e doutrinária que o permite acontecer de forma correta.

Destarte, para entendermos o aumento progressivo da alíquota do Imposto Predial Territorial Urbano na cidade de Imperatriz-MA, é de suma importância a compreensão do conceito do mesmo, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é um tributo direto, que apresenta sua competência aos municípios do Brasil, diretamente incidindo sobre os bens imóveis estabelecidos nos limites do espaço urbano majoritariamente tendo função arrecadatória, onde é considerada também uma ferramenta que promove a relação social destinada a propriedade privada no contexto brasileiro. Nesse viés, surge a argumentação sobre a progressividade dos impostos (AMARO, 2019).

Desse modo, de que forma as alíquotas progressivas do IPTU previstas no Novo Código Tributário de Imperatriz-MA atendem a função social da propriedade e ao princípio da capacidade contributiva ?

A progressividade do IPTU é de suma relevância no âmbito da social e da administração pública, visto que este imposto é um dos principais métodos de arrecadação do município, permitindo-o ter receita própria, além de regulamentar dentro da legalidade a utilização dos móveis e propriedades contidos neste, vindo assim a cumprir o que é estipulado pelo plano diretor do município.

Diante disto, o objetivo do presente estudo foi analisar as alíquotas progressivas do IPTU através do Novo Código Tributário de Imperatriz, Maranhão. Possuindo como objetivo geral uma análise à luz da função social da propriedade e da capacidade contributiva, e como objetivos específicos a caracterização do contexto histórico do Imposto Predial e Territorial Urbano, além de apresentar o conceito de imóvel urbano; as características, constituição, e base de cálculo das alíquotas do Imposto Predial e Territorial Urbano e alíquota progressiva do IPTU no Novo Código Tributário de Imperatriz Maranhão.

Para dar suporte teórico ao desenvolvimento do presente trabalho, foram utilizados os ensinamentos de Cardoso (2019), Correia et al., (2019), Amaro (2019), entre outros. A pesquisa foi realizada com uma abordagem qualitativa, com objetivo exploratório e descritivo, e os procedimentos utilizados foram a pesquisa bibliográfica e documental através de consultas na Constituição Federal, em julgados do Supremo Tribunal Federal, em livros, artigos, dissertações de mestrado, e a revisão do Novo Código Tributário de Imperatriz-Maranhão.

2 CONTEXTO HISTÓRICO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU): SUA ORIGEM NO BRASIL

Foi à data de 19 de maio de 1799, o marco inicial da criação do imposto predial denominado na época de “Décima Urbana”, instituído pela então Rainha de Portugal D. Maria. Entretanto, esse tributo só veio a ser efetivamente instituído no Brasil com a chegada da Família Real Portuguesa ao país em 1808, uma vez que o Império Napoleônico invadira o país lusitano. (Cardoso, 2019).

Portanto, A “Décima Urbana” foi estabelecida no dia 27 de junho do ano de 1808, sendo esta controlada por meio de alvará, regida pela corte portuguesa que logo após veio a ser consolidada pelo Rei D. João VI, apresentando como justificativa de tal cobrança o abastecimento do tesouro real.

Nesse período, o município de São Sebastião localizado no estado do Rio de Janeiro pouco se encontrava numeração nos seus imóveis, assim, dificultando a cobrança e o comprometimento do Imposto Real, pois, seria necessária essa identificação, para facilitar a classificação dos imóveis, o que deu início ao primeiro processo de cadastro predial da história brasileira.

De acordo com os dados disponíveis no site da Secretaria da Receita Federal do Brasil- SRFB (Brasil, 2018), as primeiras freguesias do Rio de Janeiro a serem consideradas como perímetro urbano para se cobrar a “Décima” foram: Cabo Frio, Candelária, Engenho Velho, Ilha Grande, Parati, Santa Rita, São José e Sé.

Nota-se que o alvará foi criado em 13 de maio do ano de 1809 e regulamentou de forma efetiva a Décima Urbana, caracterizando uma alíquota com índices de 10% (dez por cento), contribuindo assim para o beneficiamento dos proprietários de edifícios que se encontram na Corte, nas vilas, cidades e povoados do Rio de Janeiro (Dias, 2019).

No entanto, segundo Correia ``et al``., (2019) foi com o advento da Constituição de 1934 que o Imposto Predial passou a ser da competência privativa dos Municípios, sendo mantida pelas Constituições seguintes, de 1937, de 1946, de 1967, de 1969 e a atual Constituição Federal de 1988, sendo que nesta o Município passou a ser considerado ente integrante da Federação Brasileira.

2.1 IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

O imóvel urbano é aquele localizado no âmbito do perímetro urbano estabelecido pela legislação dos municípios, segundo o Plano Diretor ou constituições municipais mais específicas apontadas pela Lei nº 10.257/2001 que versa sobre o Estatuto da Cidade. Portanto, a destinação e caracterização de um imóvel desse tipo estão principalmente associadas as atividades comerciais, residenciais e industriais, de serviços, dentre outras, e que não são diretamente relacionadas à produção extrativa ou agropecuária (Correia, ``et al``., 2019).

De acordo com Abreu (2019), o proprietário de um imóvel urbano é reconhecido no artigo 1.228 da Lei nº 10.406 de 2002 (Código Civil), entretanto, este indivíduo é reconhecido de forma legal como dono de um bem ou patrimônio, que tem direito de utilização (servir-se), de usufruir (gozar) e transferir (dispor) a o bem imóvel, além de poder revisar nos casos de posse ou uso indevido, e realizar abertura de processos caso terceiros venham a utilizar um imóvel sem a devida formalização mediante a celebração de um contrato que estabeleça o seu direito de posse.

Apesar dos direitos garantidos e direcionados ao proprietário, estes também terão o dever de arcar com impostos sobre a sua propriedade, dentre eles o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que incide sobre a propriedade de imóveis encontrados dentro dos espaços urbanos, logo, sendo de competência dos municípios, bem como do Distrito Federal (Barros, 2020).

Por se tratar de um imposto, e não possuir natureza vinculativa, a finalidade do IPTU é a pretensão de recolher aos cofres do tesouro público municipal e do Distrito Federal recursos financeiros que possibilitem a aplicação nas melhorias necessárias ao município, tendo autonomia para a sua alocação. Tais melhorias podem possuir destinação ampla, como a infraestrutura urbana; serviços essências como a saúde, segurança pública e a educação; e outras aplicações como o transporte público, lazer, folha de pagamento e etc.

Para Dantas (2019), o IPTU poderá ser designado tanto em se tratando da propriedade predial, sendo o imóvel que caracteriza a acessão física, bem como da propriedade territorial, onde estabelece o imóvel por natureza. Assim, o legislador do município pode ter a opção pela criação de somente um único imposto ou, pela escolha de dois impostos, um inserido sobre os imóveis edificados, e outro levando em consideração os não edificados.

O IPTU tem previsão legal no artigo 32 e seguintes do Código Tributário Nacional, e artigo 156, inciso I da Constituição Federal, cuja competência é restrita aos municípios e Distrito Federal, artigos 32 e 34 do CTN, na lei federal nº. 10.257/01 – Estatuto das Cidades nos artigos 7º e 8º (Amaro, 2019).

O IPTU tem como sujeito ativo o município ou o Distrito Federal e como sujeito passivo o contribuinte e o responsável tributário. É estabelecido pelos artigos 121 e 122 do CTN, ou seja, cabe ao poder público exigir o pagamento do tributo ao passo que cabe ao sujeito passivo a obrigação do cumprimento da obrigação (Miranda, 2019).

Os contribuintes do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana são, segundo Martins (2018) são pessoas físicas ou jurídicas que mantêm o domínio ou a posse do imóvel, por justo título, posse de boa-fé, registrada no Cartório de Registro de Imóveis e devidamente

cadastrados na Prefeitura do respectivo município onde se localizam para incidência do referido imposto.

O teor do artigo 25 da Lei nº. 8.245/1991 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário o reembolsar integralmente (Brasil, 1991, p. 34).

Dessa forma, se houver cláusula contratual que obrigue o locatário a pagar o IPTU isto estaria ligado de forma direta ao âmbito do Direito Civil, pois para o Direito Tributário o contribuinte é o proprietário do imóvel, podendo o locador entrar com uma ação regressiva para cobrar o valor do IPTU não pago previsto em cláusula contratual.

De acordo com o que reza o artigo 32 do CTN, o fato gerador do IPTU 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 urbana do Município. E cuja base de cálculo tem previsão legal no artigo 33, parágrafo único, sendo esta o valor venal do imóvel. O percentual que incide sobre essa base de cálculo é denominado de alíquota. Essa alíquota do IPTU é fixada pelo município sem que a Constituição Federal nem o CTN imponham qualquer limitação. (Tristão, 2020).

Com a ocorrência do fato gerador, e a caracterização da obrigação tributária, surge a necessidade do lançamento do crédito tributário, sendo este um procedimento administrativo fiscal, conforme disposto no art. 142, CTN, abaixo transcrito:

Art. 142 - Compete privativamente à autoridade administrativa constituir o crédito tributário pelo lançamento, assim entendido o procedimento administrativo tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo e, sendo caso, propor a aplicação da penalidade cabível. (Brasil, Lei nº 5.172, 1966).

Observa-se a ocorrência do fato gerador da obrigação tributária, determinando a matéria tributável, calculando o *quantum* devido a Fazenda Pública Municipal, apontando o sujeito passivo (contribuinte ou responsável tributário) e, por último, se for necessário, cominando a penalidade aplicável em caso de descumprimento da obrigação pelo não pagamento.

Conforme Lourenço (2007), a base de cálculo do tributo é a grandeza econômica instalada no critério quantitativo consoante à norma tributária, assim como a de estabelecer a discriminação

das espécies tributárias, alinhado com o parágrafo segundo do artigo 145 e inciso I do artigo 154, da Constituição Federal, associa-se à alíquota para estabelecer o valor do tributo a ser quitado.

A base de cálculo serve para determinar sobre qual valor irá ser aplicada a alíquota de um tributo, e no caso do IPTU, a alíquota irá recair sobre o valor venal do imóvel. (Peter; Isquiedo; Pazinato, 2015).

O artigo 33 do Código Tributário Nacional estabelece o seguinte sobre a base de cálculo do tributo:

“A base do 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,Lei nº 5.172, 1966).

Peter ``et al'', (2015) ressaltam que o valor venal do imóvel apurado pelos municípios de acordo com métodos e procedimento eficazes a fim de levantarem as características da zona urbana onde estão localizados os imóveis, criando assim a planta genérica de valores para fins de tributação e que importaria no cálculo médio de todos os imóveis.

Para Lourenço (2007), quando o texto constitucional afirma que a base de cálculo deverá ser o valor do imóvel, a expressão “valor do imóvel” é o resultado da sua situação física, edificado/ou não edificado; velho ou novo; padrão, se de luxo/fino/popular; pequeno ou grande; mais a sua destinação – residencial, comercial, industrial – e ainda aliada com a sua localização e os seus serviços públicos que o atendem o bairro da cidade. Com isso, a base de cálculo é o valor venal do imóvel.

3 DA PROGRESSIVIDADE DO IPTU

De acordo com o Artigo nº 7º, em seu parágrafo 1º, da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, as premissas para estipulação da alíquota de cobrança do IPTU são:

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 (BRASIL, 2001).

Para Coelho (2020) o IPTU possui alíquota de natureza percentual e graduada incidente sobre o valor venal do imóvel, estabelecendo com isso uma relação jurídica de justiça fiscal. O valor venal pode ser entendido como o valor estabelecido pelo administrador de um município seguindo diferentes critérios, onde esses nem sempre seguem o valor de mercado.

Segundo dispõe o art. 182, § 4º, inciso II da Constituição da República, o IPTU pode ter alíquotas progressivas no tempo, com o objetivo de compelir o proprietário de imóvel não-edificado, não-utilizado ou subutilizado, localizado em área demarcada pelo Plano Diretor, a dar-lhe a devida destinação, sob pena de incorrer na desapropriação sanção do imóvel (Braga, 2019).

Por se tratar de parcela patrimonial de natureza econômica estática, ou seja, cujo valor sofre poucas alterações no decorrer do tempo, e, quando tal alteração ocorre o próprio quantum da valorização ou desvalorização imobiliária estará revelando indícios suficientes da verdadeira capacidade contributiva do sujeito passivo, haja vista que o valor venal por si só gradua natural e proporcionalmente o valor da obrigação fiscal devida pelo contribuinte.

No que diz respeito à progressividade fiscal do inciso I, o IPTU poderá ser progressivo em razão do valor do imóvel, isto é, quanto maior for o valor venal do imóvel, maior será a alíquota que incidirá sobre àquela base de cálculo (Soares, 2017).

Assim sendo, essa progressividade destina-se a nivelar a carga tributária de acordo com a capacidade econômica do contribuinte, disposta no artigo 145, § 1º da Constituição Federal. Para tanto, leva-se em consideração o próprio imóvel como signo presuntivo de riqueza, o que se conclui que, quanto mais valiosa for a propriedade, maior será o valor do IPTU a ser pago pelo proprietário.

Vale destacar ainda no pensamento de Alves (2020) que, apesar da autorização expressa acerca da progressividade fiscal em razão do valor do imóvel, o Superior Tribunal Federal (STF) firmou entendimento na Súmula nº 589 de que é inconstitucional a tributação progressiva de IPTU em função do número de imóveis do contribuinte.

No tocante à progressividade extrafiscal do inciso II, podem ser aplicadas ao IPTU alíquotas diferenciadas em função da localização e uso do imóvel, isso significa dizer que, propriedades localizadas em determinadas regiões de um Município, bem como, de utilização residencial, comercial ou industrial podem sofrer incidência maior ou menor a depender de sua valorização.

A utilização dessa modalidade de tributação progressiva extrafiscal almeja, assim como na progressividade no tempo, o cumprimento da função social da propriedade, portanto, é necessário que o Município, ao instituírem tais alíquotas diferenciadas, atue com observância às ordenações de seu plano diretor (Nascimento, 2018).

Interesse apontar que, o STF, na Súmula nº 539, entendeu pela constitucionalidade de tributação com alíquotas diferenciadas sobre imóveis de proprietários que não possuam outro. Conforme exposto, a progressividade extrafiscal do IPTU, em observância ao princípio da função social da propriedade, não se opera tão somente na aplicação de alíquotas diferenciadas do artigo 156, § 1º, inciso II, mas também, na aplicação de alíquotas progressivas no tempo. Enquanto a primeira se trata de progressividade extrafiscal de natureza preventiva, a segunda consiste em progressividade extrafiscal de natureza punitiva.

No que diz respeito à progressividade no tempo, prevista no artigo 182, § 4º, inciso II da Constituição Federal, bem como, na Lei nº 10.257/2001, tratasse de técnica utilizada com o objetivo de estimular o proprietário ao adequado aproveitamento do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. Souza (2019) ainda enfatiza que:

Tal dispositivo constitucional - artigo 182, § 4º - facilita ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos de lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de parcelamento ou edificação compulsórios, IPTU progressivo no tempo e, se tais expedientes não forem suficientes para compelir o proprietário à realização daquele fim, desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais (Souza, 2019, p. 98).

A progressividade no tempo se traduz na majoração de alíquotas no período de cinco anos consecutivos, a qual deve ter início no primeiro exercício financeiro posterior à constatação do descumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o solo urbano.

Enquanto permanecer o inadimplemento dessa obrigação, a majoração de alíquotas persistirá (Bento, 2019). Da mesma maneira que, sendo atendida a finalidade almejada, ou seja, cumprida a obrigação de parcelamento ou edificação, a alíquota voltará ao normal no exercício financeiro seguinte, suspendendo a técnica da progressividade no tempo.

4 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E CAPACIDADE CONTRIBUTIVA

O termo função social, consoante disciplina Rodotà (2020) representa a individualização de um elemento que acompanha a situação proprietária todas as vezes que existe uma utilidade social definida pelo legislador. Para tanto, a função social seria a descoberta do aspecto interno da propriedade, colocando-se como componente de sua estrutura.

É costume considerar a função social como sinônimo dos termos bem-estar sociale utilidade social. Tal se deve ao fato de que a primeira ideia que vem à mente, ao fazer referência ao termo, é

de uma proteção da propriedade em razão da utilidade produtiva dos bens e ligada ao incremento da produção e ao aumento da riqueza, numa forma de bem-estar econômico e coletivo (Barros, 2016).

Mozos (2017) afirma que a propriedade se concebe como um direito de atribuição de bens, sem mais limitações do que as estabelecidas na lei. Para ele, a função social não é apta nem capaz de criar novos conceitos de propriedade, nem sequer novos tipos de propriedade, mas tão somente matizar suas limitações, mesmo por que não incide diretamente sobre o direito, mas apenas sobre o destino que se dá aos bens sobre os quais recai o direito⁵.

Vale ressaltar que a própria Constituição Federal não prevê exceção à regra da função social da propriedade privada, razão pela qual não há que se restringir a sua incidência a bens produtivos. Isso porque todos os bens têm utilidade, geral e individual, ligada a satisfação de exigências merecedoras de tutela, não necessariamente do mercado de produção, mas também pessoais, existenciais, individuais ou comunitárias, realizando-se a função social (Figueiredo, 2019).

Em 2001, a Lei nº 10.257, mais conhecida como “Estatuto da Cidade”, passou a regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Dessa forma, buscou-se direcionar o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do equilíbrio ambiental (Brasil, 1988).

Entre as diretrizes destacadas no artigo 2º dessa lei, destacam-se a ordenação da cidade, o controle do solo urbano, o parcelamento do solo e a edificação; a fim de coibir o uso excessivo e inadequado em relação à infraestrutura da cidade e ao tráfego e a retenção especulativa. Estabeleceram-se, ainda, normas especiais de urbanização para a regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda.

O Estatuto da Cidade adotou, ainda, outros mecanismos com o propósito de ordenar o pleno desenvolvimento da função social da propriedade na cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (Sales, 2019). O direito real de superfície é um deles, uma vez que permite o desmembramento inédito de poderes dominiais, mediante a entrega a terceiro do direito de utilizar o solo, o subsolo ou espaço aéreo do terreno, por negócio jurídico oneroso ou gratuito.

Outro mecanismo é o do direito à preempção a partir do qual se confere ao Poder Público Municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa, por tempo determinado e em área determinada. Trata-se de poderoso instrumento de combate à sonegação fiscal e que bem reflete a prevalência do interesse coletivo sobre o individual.

Além desses, há a possibilidade da outorga onerosa e da transferência do direito de construir, previsto nos artigos 28, 31 e 35, esses mecanismos permitem ao poder público alocar e dirigir investimentos para bairros carentes da cidade.

5 ANÁLISE CRÍTICA DO NOVO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DE IMPERATRIZ-MA

O município de Imperatriz do Maranhão, através da Lei Complementar nº 005/2022 que versa sobre o Novo Código Tributário, aponta que o Imposto Predial e Territorial Urbano, voltado a propriedade, apresenta como fator gerador a devida propriedade, a posse ou o domínio de todo e qualquer bem de imóvel, por acesso ou natureza física, como foi estabelecido na lei civil, havendo a sua localização na zona urbana da cidade de Imperatriz, nas condições e formas estabelecidas por essa Lei Complementar..

A proposta de atualizar o Código Tributário Municipal (CTM) foi estabelecida pela Câmara dos Vereadores do município de Imperatriz, o projeto de Lei Complementar nº 005/2022 foi direcionado pela Prefeitura para a aprovação na plenária, com a finalidade de propiciar atualizações na Lei 001/2003, aprovada em dezembro de 2003, O CMT antigo atribuía impostos mais altos, sendo a nova Lei uma evolução para a redução das cargas tributárias do município. (CMT, 2022).

O Artigo 10 da Lei 005/2022, estabelece que para os efeitos do disposto no caput do art. 9º do CMT, a zona urbana é entendida como zona lei municipal, observado o mínimo requisito da existência de fatores de melhoramentos que são indicados nos incisos seguintes, feitos ou mantidos pelo Poder Judiciário:

- I - Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - Abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - Rede de iluminação pública, com ou sem postes para distribuição domiciliar;
- V - Escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado (CMT, 2022, p. 13).

Diante disso, no processo de modernização do Código Tributário de Imperatriz-MA, dará de forma direta as reduções e isenções no valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Portanto, ficarão isentos do pagamento da alíquota as associações e cooperativas sem fins lucrativos, bem como os servidores públicos que atuam diretamente nas atividades laborais do município e as entidades com interesses sociais.

Além disso, a atualização também aumentou as alíquotas para os domicílios residenciais de 0,5% para 0,7%, nas organizações industriais ide 1% para 1,2% e nos terrenos de forma geral apresentando uma alíquota de 5% (CMT, 2022).

Vale ressaltar que o tributo de 5% é exclusivamente para terrenos não edificados, portanto, isso cumpre a alíquota progressivas em razão da função social da propriedade, pois o Novo Código Tributário de Imperatriz está de acordo com a Constituição Federal brasileira.

Ainda com base no Novo Código Tributário do município, os indivíduos que possuem imóveis residenciais, e fazem uso de fonte alternativa de energia na utilização de painéis solares fotovoltaicos (energia solar), terão parcialmente sua isenção no IPTU.

Já em relação aos contribuintes que arcaram à vista o devido valor do imposto, na data prevista de vencimento, ganham 30% de desconto. Nesse sentido ressalta-se que são descontos diretos nos índices e porcentagens finais desses valores que os donos de terrenos e imóveis em Imperatriz garantirão ao comprometerem o pagamento do tributo.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve como objetivo analisar as alíquotas progressivas do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no Novo Código Tributário do município de Imperatriz, no estado do Maranhão, à luz da função social da propriedade e do princípio da capacidade contributiva. A pesquisa, de natureza qualitativa, utilizou-se de revisão bibliográfica, documental e análise legislativa, especialmente da Lei Complementar nº 005/2022, que institui o novo Código Tributário Municipal.

Verificou-se que a progressividade do IPTU no município está formalmente amparada pela Constituição Federal de 1988 (art. 182, §4º e art. 156, §1º), bem como pela Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), na medida em que permite a diferenciação de alíquotas conforme o valor venal dos imóveis, sua localização, uso, ou ainda a ausência de utilização ou edificação, em consonância com a função social da propriedade e com a capacidade contributiva.

Contudo, observou-se que a aplicação imediata de alíquotas mais elevadas, especialmente sobre terrenos não edificados, sem um período de adaptação adequado e sem ampla divulgação prévia, compromete os princípios da segurança jurídica, da transparência e da boa-fé administrativa. O aumento abrupto, mesmo legalmente justificado, gerou desconforto e confusão na população local, que não foi suficientemente informada quanto à progressividade e aos critérios de majoração das alíquotas.

Dessa forma, conclui-se que, embora o novo modelo de progressividade do IPTU em Imperatriz-MA esteja juridicamente embasado e conte com os fundamentos legais do ordenamento jurídico brasileiro, sua aplicação prática carece de aprimoramentos quanto à gestão da transição, à transparência e ao diálogo com a sociedade. Recomenda-se, portanto, a elaboração de estudos de impacto social, a revisão periódica da planta genérica de valores e a criação de canais permanentes de

esclarecimento com ampla divulgação e contestação, como forma de garantir justiça fiscal, equilíbrio tributário e o pleno atendimento da função social da propriedade.

REFERÊNCIAS

- Abreu, Sacha Calmon Navarro. *Curso de direito tributário brasileiro*. Rio de Janeiro: **Forense**, 2019.
- Alexandre, Ricardo. *Direito tributário esquematizado*. 4. ed. Rio de Janeiro: **Forense**, 2010.
- Amaro, Luciano. *Direito tributário brasileiro*. São Paulo: **Saraiva**, 2019.
- Baleeiro, Aliomar. *Curso de direito tributário*. São Paulo: **Saraiva**, 2019.
- Barreto, Aires F. *Curso de direito tributário municipal*. São Paulo: **Saraiva**, 2020.
- Barros, Bernardo Ribeiro de. *Compêndio de direito tributário*. 5. ed., rev., aumentada e atual. Rio de Janeiro: **Forense**, 2020.
- Brasil. [Constituição (1988)]. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Presidência da República.
- Brasil. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.
- Cardoso, Anis. *Curso de direito tributário*. São Paulo: **Saraiva**, 2019.
- Correia, Hugo de Brito. *Curso de direito tributário*. 22. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: **Malheiros**, 2003.
- Dias, Roque Antonio. *Curso de direito constitucional tributário*. 20. ed., rev., ampl. e atual. São Paulo: **Malheiros**, 2019.
- Harada, Kiyoshi. *Direito tributário municipal: sistema tributário municipal*. 6. ed. São Paulo: **Atlas**, 2019.
- Martins, Alberto Borges; Campello, Carlos A. G. B. *Administração financeira municipal*. São Paulo: **Atlas**, 2018.
- Melo, José Eduardo Soares de. *Curso de direito tributário*. 8. ed. São Paulo: **Dialética**, 2019.
- Paulsen, Leandro; Melo, José Eduardo Soares de. *Impostos: federais, estaduais e municipais*. 3. ed., rev. e atual. Porto Alegre: **Livraria do Advogado**, 2007.
- Tristão, J. A. M. *A administração tributária dos municípios brasileiros: uma avaliação do desempenho da arrecadação*. 2020. **Tese (Doutorado em Administração) – Fundação Getúlio Vargas**, São Paulo, 2020.