

VI ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

**ACESSO À JUSTIÇA: POLÍTICA JUDICIÁRIA,
GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA II**

SÉRGIO HENRIQUES ZANDONA FREITAS

JERÔNIMO SIQUEIRA TYBUSCH

FERNANDO GALINDO AYUDA

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

Comunicação:

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicritiba - Paraná

Eventos:

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UMICAP - Pernambuco

A174

Acesso à justiça: política judiciária, gestão e administração da justiça II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Fernando Galindo Ayuda; Jerônimo Siqueira Tybusch; Sérgio Henriques Zandona Freitas – Florianópolis; CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-708-3

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito e Políticas Públicas na era digital

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Acesso à justiça. 3. Política judiciária. VI Encontro Virtual do CONPEDI (1; 2023; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



VI ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

ACESSO À JUSTIÇA: POLÍTICA JUDICIÁRIA, GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA II

Apresentação

É com muita satisfação que apresentamos o Grupo de Trabalho e Pesquisa (GT) denominado “ACESSO À JUSTIÇA: POLÍTICA JUDICIÁRIA, GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA II” do VI Encontro Virtual do CONPEDI (VIEVC), com a temática “Direito e Políticas Públicas na era digital”, promovido pelo Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Direito (CONPEDI), Sociedade Científica do Direito no Brasil, e apoio da Faculdade de Direito de Franca e das Faculdades Londrina, em evento realizado entre os dias 20 e 24 de junho de 2023, de forma telepresencial, com a utilização da Plataforma ConferênciaWeb RNP.

Trata-se de publicação que reúne artigos de temáticas diversas atinentes ao acesso à justiça, a jurisdição, a gestão e política judiciária, os avanços e riscos tecnológicos na prestação jurisdicional, os registros públicos, as serventias extrajudiciais, a desjudicialização e a segurança jurídica, o ativismo judicial e a judicialização de políticas públicas, os riscos do pamprinciologismo, o processo estrutural, o compliance constitucional, a justiça gratuita e a Defensoria Pública, a imparcialidade, e a questão tributária e as formas consensuais de solução de conflitos; todos apresentados e discutidos pelos autores e coordenadores no âmbito do Grupo de Trabalho e Linha de pesquisa. Compõe-se de artigos doutrinários, advindos de projetos de pesquisa e estudos distintos de vários programas de pós-graduação e graduação, que colocam em evidência para debate da comunidade científica assuntos jurídicos relevantes.

Assim, a coletânea reúne gama de artigos que apontam questões jurídicas relevantes na sociedade contemporânea, todos com olhos e vinculados ao Estado Democrático de Direito.

Na oportunidade, os Organizadores prestam sua homenagem e agradecimento a todos que contribuíram para esta louvável iniciativa do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI) e, em especial, a todos os autores que participaram da presente coletânea de publicação, com destaque pelo comprometimento e seriedade demonstrados nas pesquisas realizadas e na elaboração dos textos de excelência.

Convida-se a uma leitura prazerosa dos artigos apresentados de forma dinâmica e comprometida com a formação de pensamento crítico, a possibilitar a construção de um

Direito voltado à concretização de preceitos insculpidos no Estado Democrático Constitucional de Direito.

22 de junho de 2023.

Professor Dr. Fernando Galindo Ayuda

Docente titular do PPGD da Universidad de Zaragoza

cfa@unizar.es

Professor Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch

Docente titular do PPGD da Universidade Federal de Santa Maria e Membro da Diretoria do CONPEDI

jeronimotybusch@ufsm.br

Professor Dr. Sérgio Henriques Zandona Freitas

Coordenador e Docente titular do PPGD e do PPGMCult da Universidade FUMEC e do Instituto Mineiro de Direito Processual (IMDP)

sergiohzhf@fumec.br

O IMPACTO DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI EM MUNICÍPIOS DE PEQUENO PORTE: ANÁLISE E PROPOSTAS DE APRIMORAMENTO

THE IMPACT OF THE ITBI CALCULATION BASE ON SMALL MUNICIPALITIES: ANALYSIS AND IMPROVEMENT PROPOSALS

**Jonne Fred Andrioti
Edmundo Alves De Oliveira
Ricardo Augusto Bonotto Barboza**

Resumo

Este artigo aborda os desafios enfrentados pelos municípios pequenos no Brasil, com foco na capacidade de arrecadação tributária própria. Um dos principais problemas é a base econômica limitada, o que dificulta a geração de receita por meio de impostos e taxas municipais. Para contornar essa situação, é importante que as administrações municipais invistam em medidas de fiscalização e controle, além de buscar alternativas para estimular o desenvolvimento econômico local. Uma das estratégias que pode ser adotada é a criação de incentivos fiscais para empresas que se instalarem no município, como a redução de impostos e taxas municipais. Outra alternativa é a diversificação da economia local, por meio do estímulo a novos setores produtivos e da promoção do turismo. Além disso, uma adequada base de cálculo do valor venal dos imóveis pode ser sustentador para a capacidade de arrecadação. O objetivo deste artigo é analisar as implicações da base de cálculo do ITBI em municípios de pequeno porte, identificando as principais características, analisando as bases de cálculo, verificando as implicações na arrecadação municipal, avaliando os impactos na atividade econômica e propondo medidas para aprimorar a base de cálculo do ITBI em municípios de pequeno porte.

Palavras-chave: Valor venal, Municípios de pequeno porte, Tributação imobiliária, Política urbana, Imposto municipal

Abstract/Resumen/Résumé

This article addresses the challenges faced by small municipalities in Brazil, focusing on their own tax collection capacity. One of the main problems is the limited economic base, which makes it difficult to generate revenue through municipal taxes and fees. To get around this situation, it is important that municipal administrations invest in inspection and control measures, in addition to seeking alternatives to stimulate local economic development. One of the strategies that can be adopted is the creation of tax incentives for companies that settle in the municipality, such as the reduction of taxes and municipal fees. Another alternative is the diversification of the local economy, by stimulating new productive sectors and promoting tourism. In addition, an adequate basis for calculating the market value of properties can support the collection capacity. The objective of this article is to analyze the implications of the ITBI calculation base in small municipalities, identifying the main

characteristics, analyzing the calculation bases, verifying the implications in the municipal collection, evaluating the impacts on the economic activity and proposing measures to improve the ITBI calculation base in small municipalities.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Market value, Small municipalities, Real estate taxation, Urban policy, City tax

1 INTRODUÇÃO

Os municípios pequenos no Brasil são aqueles que possuem uma população inferior a 20 mil habitantes. De acordo com o IBGE, cerca de 70% dos municípios brasileiros se enquadram nessa categoria. Essas cidades geralmente apresentam uma economia baseada na agricultura, pecuária e comércio local. Apesar de possuírem uma estrutura administrativa mais simples, os municípios pequenos enfrentam desafios como a falta de recursos financeiros e a dificuldade em atrair investimentos. Além disso, muitas vezes sofrem com a falta de infraestrutura básica, como saneamento básico e transporte público. Por outro lado, essas cidades apresentam um estilo de vida mais tranquilo e acolhedor, com uma forte identidade cultural e comunitária. A proximidade entre as pessoas e a natureza também é um atrativo para quem busca qualidade de vida.

Como se observa, os municípios pequenos no Brasil possuem suas particularidades e desafios, mas também oferecem oportunidades e vantagens para quem busca um estilo de vida mais simples e próximo da natureza. Nestas localidades, dentre todos os desafios indicados, um que ganha notoriedade é a capacidade de promover arrecadação tributária própria. Isso porque, muitas vezes, esses municípios possuem uma base econômica limitada, com poucas empresas e comércios, o que dificulta a geração de receita por meio de impostos e taxas municipais.

Além disso, muitos municípios pequenos enfrentam problemas de informalidade e sonegação fiscal, o que reduz ainda mais a arrecadação tributária própria. Para contornar essa situação, é importante que as administrações municipais invistam em medidas de fiscalização e controle, além de buscar alternativas para estimular o desenvolvimento econômico local.

Uma das estratégias que pode ser adotada é a criação de incentivos fiscais para empresas que se instalarem no município, como a redução de impostos e taxas municipais. Outra alternativa é a diversificação da economia local, por meio do estímulo a novos setores produtivos e da promoção do turismo. Além, uma adequada base de cálculo do valor venal dos imóveis pode ser sustentador para a capacidade de arrecadação.

Nota-se que o valor venal de imóveis urbanos é um importante indicador utilizado para determinar o valor de mercado de um imóvel. Ele é utilizado por órgãos públicos, como prefeituras e governos estaduais, para calcular o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e outros tributos relacionados à propriedade urbana.

Existem diversas metodologias de cálculo para determinar o valor venal de um imóvel urbano. Uma das mais comuns é a comparação com imóveis similares na mesma região, levando em consideração características como tamanho, localização, idade e estado de conservação. Outra metodologia é a avaliação por custo de reprodução, que leva em conta o valor de construção do imóvel e os custos de reposição. Além disso, existem outras metodologias mais complexas, como a análise de fluxo de caixa descontado, que leva em consideração a renda gerada pelo imóvel ao longo do tempo. Essa metodologia é mais utilizada em imóveis comerciais e de investimento.

Independentemente da metodologia utilizada, é importante que o valor venal de um imóvel seja justo e reflita o valor de mercado do imóvel. Isso garante que os tributos relacionados à propriedade urbana sejam justos e que os proprietários não sejam prejudicados por valores excessivos.

Diante deste contexto, este artigo foi produzido a partir da seguinte indagação: Qual é o impacto da base de cálculo do ITBI em municípios de pequeno porte na arrecadação municipal e no mercado imobiliário local? Para responder ao questionamento supracitado, foi delimitado como objetivo analisar as implicações da base de cálculo do ITBI em municípios de pequeno porte. Em específico, os objetivos foram: a) Identificar as principais características dos municípios de pequeno porte em relação ao ITBI; b) Analisar as bases de cálculo do ITBI em municípios de pequeno porte; c) Verificar as implicações da base de cálculo do ITBI na arrecadação municipal; d) Avaliar os impactos da base de cálculo do ITBI na atividade econômica dos municípios de pequeno porte; e, e) Propor medidas para aprimorar a base de cálculo do ITBI em municípios de pequeno porte."

2 DO VALOR VENAL DO IPTU E ITBI

Importante entender de forma geral o conceito de base de cálculo dos impostos no direito tributário brasileiro, tendo em vista a parte doutrinária com relação a base de cálculo do IPTU e do ITBI visando o entendimento relacionado ao princípio da capacidade contributiva, procurando entender também a linha seguida pelas Cortes Superiores. Ao conceituar "imposto" o qual se descreve no art. 16 do Código Tributário Nacional, damos início a base analisada. Descreve o CTN, "Art. 16. Imposto é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte".

Independentemente de qualquer atividade estatal específica, a existência de riqueza (capacidade contributiva), torna-se um fato do contribuinte que enseja a geração do imposto. Desta forma, a base de cálculo do imposto a ser pago refere-se, a uma quantificação de riqueza fruto do patrimônio do contribuinte, distinguindo-se assim a base de cálculo do imposto, da taxa, sendo que na espécie tributária taxa, a base de cálculo deve mensurar um fato estatal, não um fato do contribuinte, sob pena de inconstitucionalidade, entendendo o que descreve o art. 145, II da CF.

Podemos também observar que a “base de cálculo dos impostos” trata-se de matéria reservada legalmente, como vemos o art. 97 do Código Tributário Nacional, inciso IV, a saber, “Art. 97. Somente a lei pode estabelecer: (...) IV - a fixação de alíquota do tributo e da sua base de cálculo, ressalvado o disposto nos artigos 21, 26, 39, 57 e 65”. Essa reserva legal não diz respeito somente aos impostos e sim se estende a todos os tributos, com as exceções constantes nos artigos citados no inciso IV, do art. 97. Afirmando que, a base de cálculo se torna elemento essencial de todo tributo.

Ao descrever o tema ‘base de cálculo’ na parte em que fala sobre a dicção do art. 97, IV do CTN, mostra que “a lei fiscal não se limita a definir o fato gerador, o sujeito passivo, o quantum a pagar. Ela, salvo casos raros, como os de impostos fixos, estabelece também os elementos ou atributos do fato gerador para sobre eles ser calculada objetivamente a alíquota do tributo, mediante simples operação aritmética. A esses elementos legalmente designados, dá-se o nome de “base de cálculo” do imposto” (BALEEIRO, 2018)

Neste contexto, indica-se que a base de cálculo estabelece os critérios para a medição precisa do aspecto material da hipótese de incidência tributária. Ela não apenas ajuda a determinar o fato gerador, mas também a modalidade de tributo que será exigida do contribuinte, como imposto, taxa, imposto de renda, imposto sobre operações comerciais, entre outros (CARRAZZA, 2017)

A definição da base de cálculo do tributo depende do fato gerador, que é a circunstância que determina a grandeza econômica ou numérica sobre a qual a alíquota é aplicada para calcular o valor a ser pago. É importante que a base de cálculo esteja diretamente relacionada ao fato gerador, para que seja uma expressão autêntica e verdadeira da situação econômica. Caso contrário, a inadequação da base de cálculo pode distorcer o fato gerador e comprometer a natureza do tributo (FALCÃO, 1995)

O conceito de “base de cálculo”, ou seja, “base imponible” é entendido como: a base de cálculo é uma medida tangível do elemento material da situação que a lei tributária define, com o objetivo de estabelecer um critério para determinar, em cada obrigação tributária específica, o valor a ser pago (ATALIBA, 2002)

Além do mais deve ser o mais importante elemento da hipótese de incidência, sendo que o núcleo é o elemento central que permite diferenciar as diversas naturezas jurídicas dos negócios jurídicos e também é responsável por conferir o gênero jurídico ao tributo. Por exemplo, no caso do imposto cuja alíquota é calculada sobre o valor da venda, o núcleo da hipótese de incidência é o negócio jurídico específico da compra e venda, o que resulta no gênero jurídico do imposto sendo o de imposto de vendas (BECKER, 1998)

Fica evidente assim, a existência de uma “base de cálculo técnica”, considerando na base de cálculo que se expressa em uma grandeza diferente do dinheiro. Dessa forma, a quantidade (como dúzia), o peso (como quilo ou tonelada) e a extensão (como centímetros ou metros) são utilizados como referência para a aplicação de uma alíquota específica, que é fixada em dinheiro. Por exemplo, um tributo sobre a importação pode ser cobrado aplicando-se a alíquota específica de R\$1,00 para cada tonelada de mercadoria importada, resultando em um valor total de R\$100,00 se a tonelagem chegar à casa da centena (TORRES, 2001)

A “base de cálculo” tem a capacidade de confirmar, infirmar, ou afirmar o critério material expresso na composição do suposto normativo. A flexibilidade categorial deste instrumento jurídico é evidenciada em três funções distintas: a) avaliar as proporções reais do fato; b) estabelecer a determinação específica da dívida; e c) validar, invalidar ou confirmar o critério material verdadeiro da descrição contida no antecedente da norma (CARVALHO, 2000)

Ainda, a “base de cálculo”, encontra o ápice de seu valor jurídico, quando é galgada ao patamar de princípio tributário, juntamente, com a hipótese de incidência. Denominando o princípio da tipologia tributária. No ordenamento jurídico brasileiro, a classificação dos tributos é determinada pela combinação lógico-semântica de dois elementos: a hipótese de incidência e a base de cálculo. Esses dois fatores são responsáveis por diferenciar as diversas espécies tributárias, tanto entre si quanto dentro de cada subespécie. Ao analisarmos separadamente esses elementos, podemos identificar com clareza se um tributo é um imposto, uma taxa ou uma contribuição de melhoria, bem como qual tipo de imposto ou modalidade de taxa se trata. Esse princípio tem grande importância constitucional, sendo

implicitamente previsto no artigo 154, inciso I. Entendemos que a conjunção "e" deve substituir a disjunção "ou", como uma exigência do sistema jurídico (CARVALHO, 2000)

3 DO VALOR VENAL: DA CAPACIDADE CONTRIBUTIVA ÀS METODOLOGIAS E FERRAMENTAS DE ANÁLISE

A estrutura tributária capitalista é complexa e possui diversas faces e lados ocultos que dificultam a compreensão e a análise de sua efetividade e justiça. Por um lado, a tributação é um instrumento importante para a redistribuição de renda e riqueza, mas que muitas vezes é utilizada de forma regressiva e injusta. Por outro, a globalização e a evasão fiscal são desafios significativos para a tributação efetiva e justa; sendo necessário repensar a estrutura tributária atual e buscar alternativas mais justas e efetivas para a redistribuição de renda e riqueza (DALMOLIN, 2021).

Em relação aos municípios, é importante destacar a importância da arrecadação própria para o financiamento de políticas públicas locais, mas também é nítido a existência de desafios e dificuldades, tais quais, a falta de transparência e eficiência na gestão desses recursos (DALMOLIN, 2021). Diante deste contexto, é válido observar que há demanda por uma gestão eficiente dos tributos municipais para garantir a sustentabilidade financeira dos municípios, com uma legislação tributária clara e atualizada para evitar conflitos e garantir a justiça fiscal (DE PAULA; MARTIN; ABRANTES, 2020).

O imposto sobre propriedade, é visto como uma forma justa e eficiente de arrecadação de recursos, mas que sua implementação deve ser cuidadosamente planejada e executada, levando em consideração as particularidades de cada localidade. Além disso, existem várias dificuldades enfrentadas na cobrança desse imposto, como a falta de informações precisas sobre a propriedade e a resistência dos proprietários em pagar (BORGES, 2018). Sendo assim, nota-se que impostos sobre propriedade podem ser uma ferramenta importante para a gestão urbana, mas é necessário repensar sua estrutura e forma de cobrança para torná-lo mais justo e eficiente (BORGES, 2018). Dentre as dificuldades enfrentadas pelos municípios na gestão desses tributos, destaca-se a falta de capacitação dos servidores públicos e a complexidade da legislação tributária. Algumas propostas para melhorar a eficiência da arrecadação municipal, incluem a adoção de tecnologias de informação e a simplificação dos procedimentos tributários (DE PAULA; MARTIN; ABRANTES, 2020).

Em complemento, há evidências de que a falta de transparência e informação sobre a carga tributária e a alocação dos recursos públicos pode levar os cidadãos a demandarem mais gastos públicos do que realmente necessitam, o que pode gerar desigualdades na distribuição dos recursos e comprometer a eficiência do sistema fiscal (ARAÚJO; SIQUEIRA, 2016).

Nesta linha de argumentação, nota-se que o princípio da capacidade contributiva é um dos pilares do sistema tributário brasileiro e deve ser aplicado de forma efetiva pelo Estado (PESSÔA, 2009). Este princípio estabelece que os impostos devem ser cobrados de acordo com a capacidade financeira de cada contribuinte, ou seja, quem tem mais recursos deve pagar mais impostos do que quem tem menos. Isso garante uma distribuição mais justa da carga tributária e contribui para reduzir as desigualdades sociais.

Há uma desigualdade na distribuição de impostos, com os bairros mais ricos pagando menos em relação à valorização de seus imóveis, enquanto os bairros mais pobres pagam mais. Portanto, a justiça fiscal é um tema importante para garantir a equidade na arrecadação de impostos e na distribuição de recursos públicos (PAIXÃO; LUPORINI, 2020).

Diante deste contexto, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal tem reconhecido a importância desse princípio e tem utilizado diversos critérios para avaliar a capacidade contributiva dos contribuintes. Entre os critérios utilizados pelo STF estão a renda, o patrimônio, o consumo e a atividade econômica do contribuinte (PESSÔA, 2009). Apesar de ser reconhecido como um princípio fundamental do sistema tributário brasileiro, sua aplicação ainda é limitada e inconsistente.

A capacidade contributiva deve ser considerada em todas as decisões tributárias, visando a justiça fiscal e social (PESSÔA, 2009), incluindo as delimitações inerentes à política fiscal aplicada em imóveis e propriedades. Sendo assim, nota-se que é possível reduzir a desigualdade na distribuição da carga tributária por meio de uma abordagem mais equitativa na definição das alíquotas. Para tanto as alíquotas devem levar em consideração a renda dos contribuintes e a localização dos imóveis, buscando equilibrar a arrecadação municipal e a justiça fiscal (SÁ et al., 2013; NUNES; BARROS; FREITAS, 2019).

Além, da capacidade contributiva, esta política fiscal deve contemplar metodologias equitativas do cálculo dos imóveis. Pontua-se que vários autores destacam a importância de se utilizar métodos mais sofisticados para análise do mercado imobiliário e, por consequência, da base de cálculo dos impostos sobre propriedade (PAIXÃO;

LUPORINI, 2020). Dentre as opções de cálculo destacam-se os modelos de regressão linear múltipla que são eficazes na avaliação de terrenos urbanos e podem ser úteis para tomadas de decisão em investimentos imobiliários (PRUNZEL et al., 2016).

Sendo assim, evidencia-se que a geração da Planta de Valores Genéricos em um município de pequeno porte pode trazer benefícios como a redução de erros e a melhoria na precisão dos valores de imóveis. Além disso, a Planta de Valores Genéricos para a gestão urbana e para a arrecadação de tributos municipais obtida por modelos estatísticos pode guiar a gestão urbana e a tomada de decisões em relação à tributação imobiliária (FARIA; GONÇALVES; LUIZ, 2019).

É possível ainda utilizar modelos estatísticos para a geração de plantas de valores genéricos em áreas urbanas. Tais modelos devem considerar fatores que influenciam o valor dos imóveis, como localização, tamanho, idade e características físicas, e podem ser utilizados por gestores públicos e privados para a tomada de decisões relacionadas ao mercado imobiliário (FARIA; BRITO; GONÇALVES, 2016). Em complemento, pondera-se que variáveis como área do terreno e a localização são as variáveis mais importantes na determinação do valor do imóvel, enquanto a topografia e a infraestrutura têm menor impacto. Assevera-se que a localização é o principal fator que influencia o valor dos imóveis em municípios; a presença de equipamentos urbanos e serviços próximos também afeta positivamente o valor dos imóveis (PAIXÃO; LUPORINI, 2020). No entanto, todos esses fatores têm impacto significativo no valor do terreno e, portanto, no valor do tributo a ser pago (PRUNZEL et al., 2016).

Em complemento, nota-se que a inclusão de variáveis ambientais, como a proximidade de áreas verdes e a qualidade do ar, pode melhorar a precisão do modelo de preços e do valor venal dos imóveis (PAIXÃO, 2015). Em adição, quando se delimita o valor venal de um imóvel é crucial incluir a depreciação no cálculo. Sendo assim, pondera-se que a depreciação será maior nos primeiros anos após a construção e diminui com o tempo (GONZALEZ, 1998). Por outro lado, fatores sociais também apresentam impactos, por exemplo, a violência tem um efeito negativo significativo nos preços dos imóveis, especialmente em áreas com maior incidência de crimes violentos (PAIXÃO, 2009).

No plano real, é possível observar elevada variação dos preços dos imóveis, em uma mesma localidade é heterogênea o preço de mercado das propriedades. E estes valores muitas vezes são diversos dos indicados na tabela dos valores venais. Uma das alternativas seria construção de índices de preços utilizando a técnica de vendas repetidas e GWR

(*Geographically Weighted Regression*). Os índices construídos podem ser utilizados para monitorar a evolução dos preços dos imóveis e para subsidiar políticas públicas relacionadas ao mercado imobiliário (ALBUQUERQUE et al., 2018). Esta metodologia permite uma análise mais precisa e detalhada do mercado imobiliário, auxiliando na tomada de decisões por parte de investidores e agentes do setor (ALBUQUERQUE et al., 2018).

Nesta linha, ressalva-se que dentre todas as argumentações sobre arrecadação tributária em municípios via taxação das propriedades, uma das mais citadas seria o uso de técnicas estatísticas avançadas para a análise de preços de imóveis (PAIXÃO, 2015; PEREIRA; DE SOUZA SAMPAIO; GUILHERME, 2019). Assim outra ferramenta que pode ser aplicada é a denominada índice de preços hedônicos. Esta é uma ferramenta útil para avaliar o mercado imobiliário e pode ser aplicado em diversas cidades brasileiras pois leva em consideração as características dos imóveis e do ambiente em que estão localizados, há ainda um destaque para a influência de variáveis como tamanho, idade, localização e infraestrutura do imóvel (PAIXÃO, 2015).

Nota-se que a utilização de modelos de séries temporais pode ser uma ferramenta eficaz para a previsão da arrecadação própria municipal, permitindo uma melhor gestão financeira e planejamento estratégico dos municípios (PEREIRA; DE SOUZA SAMPAIO; GUILHERME, 2019).

Outro ponto fundamental desta análise é o caráter subjetivo e incerto da avaliação de impostos e políticas públicas, para tanto, a teoria dos conjuntos fuzzy pode ser utilizada. Ela considera a incerteza e a imprecisão dos dados, tornando a avaliação mais realista e justa, o que delimita maior assertividade na definição das alíquotas do IPTU e do ITBI (CASTRO; AFONSO, 2017).

Diante do exposto, e para avançar na análise, é válido observar que o mercado imobiliário é um importante indicador da dinâmica urbana e regional no Brasil, pois reflete as demandas e tendências de ocupação do espaço urbano. Sendo assim, a rede urbana brasileira é caracterizada por uma hierarquia de cidades, com algumas metrópoles dominando o mercado imobiliário e atraindo investimentos e fluxos migratórios. Por sua vez, a concentração de investimentos imobiliários em algumas cidades pode gerar desigualdades regionais e socioeconômicas, além de impactar negativamente o meio ambiente e a qualidade de vida das populações locais (ALMEIDA; AMANO; TUPY, 2022).

Portanto, é necessário promover políticas públicas que incentivem a diversificação do mercado imobiliário e a descentralização dos investimentos, visando a redução das

desigualdades regionais e a promoção de um desenvolvimento mais sustentável e equilibrado (ALMEIDA; AMANO; TUPY, 2022)

As cidades brasileiras estão cada vez mais interconectadas e isso tem impacto direto no mercado imobiliário, com áreas mais conectadas e bem localizadas apresentando maior valorização. Sendo assim, pondera-se que as cidades mais conectadas tendem a ter mercados imobiliários mais dinâmicos e que a conectividade é um fator importante para o desenvolvimento urbano e econômico. Diante deste cenário, a tributação sobre a propriedade imobiliária pode ser utilizada como uma ferramenta para promover a equidade social e reduzir as desigualdades territoriais (ALMEIDA; AMANO; TUPY, 2022).

4 JURISPRUDÊNCIA SOBRE O TEMA

Com a relatoria, coube ao Ministro Herman Benjamin, foi decidido por ele monocraticamente, em 14/12/2011, no julgamento do Agravo em Recurso Especial nº 95.738-SP (2011/0222968-0), que o: “valor venal real é uma grandeza que não se confunde necessariamente, com aquela indicada na planta genérica de valores, no caso do IPTU, ou na declaração do contribuinte, no que se refere ao ITBI. Nas duas hipóteses cabe à parte prejudicada (contribuinte ou Fisco) questionar a avaliação realizada e demonstrar que o valor de mercado (valor venal) é diferente.”

Dizendo: “ITBI – Base de cálculo – Contribuinte que busca aplicar ao imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI) a mesma base de cálculo adotada pelo Município para o cálculo do IPTU – Impossibilidade – A base de cálculo do ITBI é o valor venal real do bem, assim tido como o valor de comercialização do imóvel. Desta forma, no caso de transmissão de bem imóvel por compra e venda firmada entre particulares, a base de cálculo do imposto de transmissão de competência municipal é o valor real da operação, devendo prevalecer sobre qualquer outro, pois o valor venal real é uma grandeza que não se confunde, necessariamente, com aquela indicada na planta genérica de valores (IPTU). (STJ – AREsp nº 95.738 – SP – 2ª Turma – Rel. Min. Herman Benjamin – DJ 08.03.2012) ”.

Nota-se pelo voto do Min. Herman Benjamin, que no entendimento do Superior Tribunal de Justiça – STJ, o conceito de valor venal que se aplica a ambos os impostos, IPTU e ITBI, poderá ser sempre ajustado, tudo de acordo com a eficácia positiva do princípio da capacidade contributiva, sempre quando existir diferenças com relação ao alcance legal que se justifique.

Também no voto citado, o Ministro Herman Benjamin, verifica que: “No ITBI, o preço efetivamente pago pelo adquirente do imóvel tende a refletir, com grande proximidade, seu valor venal, considerado como, repito, o valor de uma venda regular.” (e-STF, fls. 314). Sendo assim, a base de cálculo do ITBI, atualizada quando da venda do imóvel pelo contribuinte, está mais próxima da realidade do valor venal (valor de mercado), conquanto nas grandes cidades onde a predominância da “planta genérica de valores”, bem como nas pequenas cidades pela falta da mesma e também falta de aplicação efetiva da lei tributária, acaba gerando valores irrisórios de IPTU, ofendendo assim diretamente a eficácia positiva do princípio da capacidade contributiva, causando uma forma igualitária entre os desiguais, razão pela qual a aplicabilidade do princípio se mostra cada vez mais urgente.

Cabendo a relatoria também ao Ministro Herman Benjamin, em 16/10/2014, no Agravo em Recurso Especial nº 547.755-PR (2014/0172534-5), coube a 2ª Turma do STJ, por unanimidade de seus ministros, segundo precedentes da própria Corte, firmou alguns entendimentos importantes sobre a base de cálculo do IPTU e do ITBI. Primeiro – O valor venal, base de cálculo do ITBI, é o valor de mercado do imóvel transacionado, que pode, ou não, coincidir com o valor real da operação. Segundo – A base de cálculo do ITBI, o valor de mercado do imóvel objeto do negócio jurídico, não se confunde, necessariamente, com a que serve de parâmetro para cálculo do IPTU. Terceiro – Tanto IPTU (art. 33 do CTN) como ITBI (art. 38 do CTN) possuem a mesma base de cálculo, o valor venal do imóvel, porém, o que os diferencia é a forma de apuração desses valores, podendo gerar diferença numérica.

Ementa: “TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL. CISÃO. OBJETO. MERCADO IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE IDENTIDADE COM A BASE DE CÁLCULO DO IPTU. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 1. Cuida-se, na origem, de Mandado de Segurança impetrado com a finalidade de obter provimento que impeça à autoridade fiscal lançar o ITBI" com adoção de base de cálculo diversa do valor da transmissão do bem por cisão parcial (...) ou do valor venal atribuído quando da exigência do IPTU" (fl. 43). 2. De acordo com o art. 38 do CTN, a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. 3. O entendimento do STJ é de que "O “valor venal”, base de cálculo do ITBI, é o valor de mercado do imóvel transacionado, que pode, ou não, coincidir com o valor real da operação”. Ademais, ficou definido que “Cabe ao município - e não ao Corregedor-Geral de Justiça e, muito menos, aos notários - aferir, em cada caso, se o valor real da operação, ou seja, aquele indicado no contrato, coincide, ou não, com o valor de mercado (venal) do imóvel negociado” (RMS

36.966/PB, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe 6/12/2012). 4. Por considerar a base de cálculo do ITBI o valor de mercado do imóvel objeto do negócio jurídico, este Tribunal pacificou orientação no sentido de que tal grandeza não se confunde, necessariamente, com a que serve de parâmetro para o cálculo do IPTU (EDcl no AREsp 424.555/SP, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 20/2/2014; AgRg nos EDcl no AREsp 346.220/RS, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 17/6/2014). 5. É evidente que a avaliação unilateral feita pelo particular, quando da operação de cisão empresarial, não pode vincular a Administração Tributária, que, em caso de divergência, tem o dever-poder de arbitrar o valor do imposto, respeitado o contraditório administrativo ou judicial (art. 148 do CTN). Nesse sentido: AgRg no AREsp 263.685/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 25/4/2013. 6. O Tribunal a quo chegou à conclusão de que seria necessária a realização de "dilação probatória para saber se o Fisco arbitrou corretamente a base de cálculo do tributo", procedimento incompatível com a via estreita do Mandado de Segurança (fls. 759-760). 7. A revisão desse posicionamento encontra óbice na Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial". 8. Agravo Regimental não provido. (STJ - AgRg no AREsp: 547755 PR 2014/0172534-5, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 16/10/2014, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 30/10/2014). ”

Com a relatoria do Ministro Gilmar Mendes, em 01/08/2013, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 648.245-MG, o plenário do Supremo Tribunal Federal, negou por unanimidade, seguimento a recurso do Município de Belo Horizonte que pleiteava a possibilidade de atualizar o valor venal de imóvel se valendo de índice superior ao da inflação do período, e sem lei, mediante decreto.

Ementa: “Recurso extraordinário. 2. Tributário. 3. Legalidade. 4. IPTU. Majoração da base de cálculo. Necessidade de lei em sentido formal. 5. Atualização monetária. Possibilidade. 6. É inconstitucional a majoração do IPTU sem edição de lei em sentido formal, vedada a atualização, por ato do Executivo, em percentual superior aos índices oficiais. 7. Recurso extraordinário não provido. (STF - RE: 648245 MG, Relator: Min. GILMAR MENDES, Data de Julgamento: 01/08/2013, Tribunal Pleno, Data de Publicação: ACÓRDÃO ELETRÔNICO)”

O relator, Ministro Gilmar Mendes ponderou que: “É firme o entendimento de Tribunal no sentido de que a majoração do valor venal dos imóveis para efeito da cobrança de IPTU não prescinde da edição de lei, em sentido formal, exigência que somente se pode

afastar quando a atualização não excede os índices inflacionários anuais de correção monetária. ” Todavia, no caso sob comento, “Em vez de aplicar o percentual de 5,88%, correspondente à variação do IPCA/IBGE entre os meses de janeiro a dezembro de 2006, a Fazenda Municipal de Belo Horizonte, por meio do Decreto 12.262/2005, majorou o valor venal dos imóveis em questão em mais de 58%, no ano de 2006. ” E assim o fez mediante decreto, o que foi considerado aumento de imposto sem amparo legal. Em se tratando do IPTU, o Ministro Marco Aurélio, esclareceu durante as discussões, que: “Quanto à fixação da planilha ou do plano genérico de valores, a jurisprudência remete à previsão, em lei, da metodologia e dos critérios a serem observados pelo executivo. ” O Ministro Luiz Fux, deixou claro que o STF, no caso do julgamento da questão previdenciária do SAT, firmou seu entendimento, para admitir que a autorização primária da lei formal é suficiente para que o regulamento estabelecesse os graus de risco. Também o Ministro Luiz Fux, reconheceu que o raciocínio aplicado ao SAT, graus de risco, ainda que eventualmente pudessem flexionar a segurança jurídica, iria ao encontro “dos princípios da justiça fiscal, da isonomia e da capacidade contributiva”, (citou Ricardo Lobo Torres, Marco Aurélio Greco, Domingues de Oliveira, Ricardo Lodi e outros juristas) já que o IPTU é um imposto estabelecido de acordo com o valor venal do imóvel. O Ministro Fux ao final, acompanhou o relator, pois entendeu que suas ponderações não faziam parte do objeto do RE que estava sob análise. Em uma visão efetiva, o voto do Ministro Fux detém um raciocínio aprofundado, trazendo a ideia estudada por Marco Aurélio Greco, onde confere eficácia positiva ao princípio da capacidade contributiva, alcançando uma melhor tributação, remetendo assim a possibilidade de se majorar a base de cálculo do IPTU, ainda que em valores superiores à inflação, conquanto que os critérios mínimos de fixação do valor venal estejam previstos em lei em abstrato (artigo 97, inciso IV do Código Tributário Nacional), e sua aplicação em concreto constante em decreto.

Como relator o Ministro Edson Fachin, no julgamento do Agravo no Recurso Extraordinário nº 644.563-RS, em 10/11/2015, o STF entende que “A jurisprudência do STF é firme no sentido de que o valor da base de cálculo do ITBI cinge-se ao âmbito infraconstitucional...”, excluindo assim o debate sobre a base de cálculo do ITBI no plano da Corte Constitucional, deixando nas entrelinhas que a temática da base de cálculo do ITBI quando muito é matéria afeta ao STF, ao menos, na forma em que foi deduzido pelo agravante, Município de Porto Alegre.

Ementa: “AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. DIREITO TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI. VALOR DA BASE DE CÁLCULO. 1. A jurisprudência do STF é firme no sentido de que o valor da base de cálculo do ITBI cinge-se ao âmbito infraconstitucional, tendo em vista que o acórdão recorrido assentou a causa com base em legislação local. Súmulas 279 e 280. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. (STF - AgR RE: 644563 RS - RIO GRANDE DO SUL, Relator: Min. EDSON FACHIN, Data de Julgamento: 10/11/2015, Primeira Turma,).”

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo teve como tema de análise das implicações da base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) em municípios de pequeno porte. O problema a ser investigado é o impacto da base de cálculo do ITBI na arrecadação municipal e no mercado imobiliário local. O objetivo geral foi analisar as implicações da base de cálculo do ITBI em municípios de pequeno porte, enquanto os objetivos específicos são identificar as principais características dos municípios de pequeno porte em relação ao ITBI, analisar as bases de cálculo do ITBI em municípios de pequeno porte, verificar as implicações da base de cálculo do ITBI na arrecadação municipal, avaliar os impactos da base de cálculo do ITBI na atividade econômica dos municípios de pequeno porte e propor medidas para aprimorar a base de cálculo do ITBI em municípios de pequeno porte. A justificativa para a realização do projeto é a importância do ITBI como fonte de receita para os municípios de pequeno porte e a necessidade de entender como esse tributo afeta a economia local e como pode ser melhor gerenciado pela administração pública.

Além disso, os resultados obtidos podem ser úteis para profissionais que atuam na área de avaliação imobiliária e para gestores públicos responsáveis pela tributação de imóveis.

Conclui-se que ao descrever em direito tributário que a base de cálculo do IPTU (Imposto sobre a propriedade territorial urbana), tem previsão expressa no art. 33 do Código Tributário Nacional – CTN. A saber: (Art. 33. 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). Em se tratando também da base de cálculo do ITBI (imposto sobre a transmissão de bens imóveis inter vivos),

semelhança que assim se descreve no art. 38 do CTN – (Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos).

A expressão ‘valor venal’ se descreve com igualdade. Destarte, o IPTU (Imposto sobre a propriedade territorial urbana) seja um imposto incidente sobre a propriedade, e o ITBI (imposto sobre a transmissão de bens imóveis inter vivos), é incidente na transmissão de bens imóveis inter vivos, quando se fala da base de cálculo em concreto, existem diversas situações onde acontecem conflitos, quando da quantificação da referida.

Buscando refletir a situação exposta, olhando e analisando a situação da eficácia positiva do princípio da capacidade contributiva, com base em doutrinas e artigos norteadores do direito tributário, no propósito de entender as diferenças e também as divergências da quantificação da base de cálculo destes impostos, com um olhar para a capacidade contributiva como princípio geral e informador de todo Sistema Tributário Nacional.

A questão de obter novos olhares sobre o princípio da capacidade contributiva, na perspectiva de eficácia positiva, juntamente com o legislador na realização das leis tributárias, bem como na criação de políticas públicas tributárias com eficácia e distinção na análise do caso concreto, fazendo com que a capacidade contributiva se direcione a um “dever fundamental de pagar tributos” entendo os objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, constantes do art. 3º, incisos I a IV da Constituição Federal.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, Pedro Henrique Melo et al. Construção de índices de preços de imóveis para o Distrito Federal por meio de vendas repetidas e GWR. **Nova Economia**, v. 28, p. 181-212, 2018. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/neco/a/Ft9vTrm5SMbBV55Fbj5tMLR/?format=html>. Acesso em 24 abr. 2023.

ALMEIDA, Renan P.; AMANO, Fábio Henrique Florindo; TUPY, Igor Santos. Mercados imobiliários e rede urbana no Brasil. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, v. 24, 2022. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/rbeur/a/5zQLXsxDPv55CWq7CJV447P/abstract/?lang=pt>. Acesso em 24 abr. 2023.

ALMEIDA, Renan P.; AMANO, Fábio Henrique Florindo; TUPY, Igor Santos. Real estate markets and urban networks in Brazil. **Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais**, v. 24, 2022. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/rbeur/a/5zQLXsxDPv55CWq7CJV447P/abstract/?lang=en>. Acesso em 24 abr. 2023.

ALMEIDA, Vinícius et al. Alíquotas tributárias efetivas médias para a economia brasileira: uma abordagem macroeconômica. **Revista Brasileira de Economia**, v. 71, p. 153-175, 2017. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbe/a/M6ZJ43KB8TMFBYXntNTGBVx/?format=html&lang=pt>. Acesso em 24 abr. 2023.

ARAÚJO, Jevuks Matheus; SIQUEIRA, Rozane Bezerra. Demanda por gastos públicos locais: evidências dos efeitos de ilusão fiscal no Brasil. **Estudos Econômicos** (São Paulo), v. 46, p. 189-219, 2016. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ee/a/G78xYz4byt5XJVZVJXjBpVF/abstract/?lang=pt>. Acesso em 24 abr. 2023.

ATALIBA, Geraldo. **Hipótese de Incidência Tributária**. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

BALEEIRO, Aliomar; DERZI, Misabel Abreu Machado. **Direito Tributário Brasileiro**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

BARREIRINHAS, Robinson Sakiyama. **Manual de Direito Tributário**. 2ª ed. São Paulo: Método. 2009.

BARRETO, Aires F. **Curso de Direito Tributário Municipal**. São Paulo: Saraiva, 2009.

BECKER, Alfredo Augusto. **Teoria Geral do Direito Tributário**. 3ª ed. São Paulo: Lejus, 1998.

BORGES, Luís Maurício Martins. Imposto sobre Propriedade: uma reflexão crítica do caso do Município de São Paulo e da Cidade de Nova Iorque. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 20, p. 570-588, 2018. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbeur/a/5WDGjrd9XvHN6Cv5zvMFRzH/abstract/?lang=pt>. Acesso em 24 abr. 2023.

BRASIL. **Agravo em REsp 547.755/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA**, julgado em 16/10/2014, DJe 30/10/2014. Disponível em www.stj.com.br. Acesso em 23 de janeiro de 2023.

BRASIL. **Agravo em REsp 95.738/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/12/2011**, DJe 08/03/2012. Disponível em www.stj.com.br. Acesso em 23 de janeiro de 2023.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em www.planalto.gov.br. Acesso em 17 de janeiro de 2023.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Institui o Código Tributário Nacional. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 27 de outubro de 1966. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em 19 de janeiro de 2023.

BRASIL. STF – **AgR RE: 644563 RS**, Rel. Ministro EDSON FACHIN, julgado em 10/01/2015, BRASIL. Disponível em www.jusbrasil.com.br. Acesso em 24 de janeiro de 2023.

BRASIL. STF – RE: 648245 MG, Rel. Ministro GILMAR MENDES, julgado em 01/08/2013, Disponível em www.jusbrasil.com.br. Acesso em 24 de janeiro de 2023.

CARRAZZA, Roque Antônio. Curso de direito Constitucional Tributário. 31. ed. São Paulo: Malheiros, 2017.

CARVALHO, Paulo de Barros. **Curso de Direito Tributário**. 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

CASTRO, Kleber Pacheco de; AFONSO, José Roberto Rodrigues. IPTU: avaliação de potencial e utilização sob a ótica da teoria dos conjuntos fuzzy. **Revista de Administração Pública**, v. 51, p. 828-853, 2017. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rap/a/WpKqFLg8RG5rgxbbRwGkQWJ/abstract/?lang=pt>. Acesso em 24 abr. 2023.

COELHO, Sacha Calmon Navarro. **Curso de Direito Tributário Brasileiro**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

DALMOLIN, Luís Carlos. Faces e lados ocultos na estrutura tributária capitalista. **Economia e Sociedade**, v. 30, p. 1051-1068, 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ecos/a/6q39DQ4KJbhjmNwQ8yqdxRJ/abstract/?lang=pt>. Acesso em 24 abr. 2023.

DE PAULA, Camila Henriques; MARTIN, Débora Gonzaga; ABRANTES, Luiz Antonio. Revisão sistemática da literatura acerca dos tributos municipais. **FACEF Pesquisa-Desenvolvimento e Gestão**, v. 23, n. 3, 2020. Disponível em: <http://periodicos.unifacef.com.br/index.php/facefpesquisa/article/view/1855>. Acesso em 24 abr. 2023.

DO NASCIMENTO CEZIMBRA, Scarlet Carolina et al. PANDEMIA DO COVID-19 E ARRECADADAÇÃO MUNICIPAL: Estudo de Caso no Município de Juína/MT. **Revista Científica da Ajes**, v. 9, n. 19, 2020. Disponível em: <http://revista.ajes.edu.br/index.php/rca/article/view/395>. Acesso em 24 abr. 2023.

FALCÃO, Amílcar de Araújo. **Fato Gerador da Obrigação Tributária**. 6ª ed. (rev. e atual. Flávio Bauer Novelli) Rio de Janeiro: Forense, 1995.

FARIA, Reynaldo Furtado; BRITO, Jorge Luís Silva; GONÇALVES, Rosiane Maria Lima. Modelos estatísticos para geração de plantas de valores genéricos em áreas urbanas. **Gestão & Produção**, v. 24, p. 279-294, 2016. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/gp/a/tYc44CzPh37dcWC6T6tcq3s/abstract/?lang=pt>. Acesso em 24 abr. 2023.

FARIA, Reynaldo Furtado; GONÇALVES, Rosiane Maria Lima; LUIZ, Henrique Tadeu Gomes. Modelos estatísticos para geração da Planta de Valores Genéricos: uma aplicação em município de pequeno porte. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 11, 2019. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/urbe/a/7Knj3pNpkLb7VHVj9rGzK8g/citation/?lang=pt>. Acesso em 24 abr. 2023.

FURLAN, Valéria C. P. **IPTU**. São Paulo: Malheiros, 1998.

GONZALEZ, Marco Aurélio Stumpf. Uma investigação empírica sobre a curva de depreciação de valores de imóveis utilizando inferência estatística. **Production**, v. 8, p. 63-74, 1998. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/prod/a/dmy9BJjNZyMsFvqbSttCvxN/abstract/?lang=pt>. Acesso em 24 abr. 2023.

GRECO, Marco Aurélio. **Planejamento Tributário**. 2ª ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

HARADA, Kiyoshi. **ITBI**: doutrina e prática. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

HERANCE FILHO, Antonio. **ITBI e ITCMD** nas escrituras públicas: principais questões. In: YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato; FIGUEIREDO, Marcelo; AMADEI, Vicente de Abreu (Coord.). **Direito Notarial e registral avançado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 171-192.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário**. 38. ed. São Paulo: Malheiros, 2017.

NUNES, David Brandão; BARROS, José de Paula; FREITAS, Silvia Maria de. Modelo de regressão linear múltipla para avaliação do valor de mercado de apartamentos residenciais em Fortaleza, CE. **Ambiente Construído**, v. 19, p. 89-104, 2019. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/ac/a/bPkWZ5CznsJXYNHBWK78R8F/?lang=pt&format=html>. Acesso em 24 abr. 2023.

PAIXÃO, Luiz Andrés Ribeiro. Índice de preços hedônicos para imóveis: uma análise para o município de Belo Horizonte. **Economia Aplicada**, v. 19, p. 5-29, 2015.

PAIXÃO, Luiz Andrés Ribeiro. O impacto da violência no preço dos imóveis comerciais de Belo Horizonte: uma abordagem hedônica. **Economia Aplicada**, v. 13, p. 125-152, 2009. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/ecoa/a/yjDcP8nt9MMvcDwQvTQymqb/abstract/?lang=pt>. Acesso em 24 abr. 2023.

PAIXÃO, Luiz Andrés Ribeiro; LUPORINI, Viviane. A valorização imobiliária em Belo Horizonte, 1995-2012: uma análise hedônica-quantílica. **Nova Economia**, v. 29, p. 851-880, 2020. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/neco/a/mKtjbjysBwskk4w7xZRq7jS/abstract/?lang=pt>. Acesso em 24 abr. 2023.

PAIXÃO, Luiz Andrés Ribeiro; LUPORINI, Viviane. Índice de preços hedônicos para apartamentos: uma aplicação a dados fiscais de Belo Horizonte, 1995-2012. **Economia e Sociedade**, v. 29, p. 967-993, 2020. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/ecos/a/wBWMPmq3vhC9T4QNN9GSBMz/?lang=pt&format=html&stop=next>. Acesso em 24 abr. 2023.

PEREIRA, Alan Frank Rodrigues; DE SOUZA SAMPAIO, Francisco Jean Carlos; GUILHERME, Hiponio Fortes. Estimativa da arrecadação própria municipal: um estudo da previsão dos impostos de municípios paraibano e potiguar através das séries temporais. **Brazilian Journal of Development**, v. 5, n. 6, p. 5675-5699, 2019.

PESSÔA, Leonel Cesarino. O princípio da capacidade contributiva na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. **Revista Direito GV**, v. 5, p. 95-106, 2009. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdgv/a/w5brV5dvRdPNmK66sYsFVrs/abstract/?lang=pt>. Acesso em 24 abr. 2023.

PRUNZEL, Jaqueline et al. Modelos de regressão linear múltipla aplicados à avaliação de terrenos urbanos-caso do município de Itaqui-RS. **Boletim de Ciências Geodésicas**, v. 22, p. 651-664, 2016. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/bcg/a/fNDH8vddgG6n8t9PRpxdrZz/?lang=pt&format=html>. Acesso em 24 abr. 2023.

SÁ, José Delfino et al. Um modelo de otimização para alíquotas do IPTU socialmente mais justas. **Revista de Administração Pública**, v. 47, p. 105-132, 2013. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rap/a/xTc5XQQtn4MqR6ffpYJrT5g/abstract/?lang=pt>. Acesso em 24 abr. 2023.

SABBAG, Eduardo. **Manual de Direito Tributário**. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

TORRES, Ricardo Lobo. **Curso de Direito Financeiro e Tributário**. 8ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.