

# A INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA SOBRE O ÚNICO IMÓVEL URBANO DO INDIVÍDUO E O DIREITO SOCIAL À MORADIA À LUZ DOS DIREITOS HUMANOS

## *THE INCIDENCE TAX ON SINGLE INDIVIDUAL PROPERTY AND RIGHT TO SOCIAL HOUSING IN THE LIGHT OF HUMAN RIGHTS*

ROGÉRIO LEANDRO LIMA DA SILVEIRA<sup>\*</sup>  
ELAINE GONÇALVES WEISS DE SOUZA<sup>\*\*</sup>  
MARIANA BARBOSA DE SOUZA<sup>\*\*\*</sup>

### RESUMO

Expõe-se a seguir uma pesquisa teórica, realizada pelo método dedutivo, com o objetivo de avaliar no ordenamento jurídico brasileiro a atual incidência tributária sobre o único imóvel urbano do indivíduo, também chamado por vezes de bem de família, em conflito com o

### ABSTRACT

*Is exposed below a theoretical survey, conducted by the deductive method, in order to evaluate the Brazilian legal system the current taxes to the only urban property of the individual, also sometimes called family property, in conflict with the social rights*

---

\* Professor titular e pesquisador do Departamento de História e Geografia, e pesquisador e orientador no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional - Mestrado e Doutorado, da Universidade de Santa Cruz do Sul. Geógrafo graduado pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Mestre e Doutor em Geografia Humana pela Universidade Federal de Santa Catarina. Pós-Doutorado em Geografia e Planejamento Regional pela Universidade Nova de Lisboa. É líder do GEPEUR - Grupo de Pesquisa e Estudos Urbanos Regionais (CNPq). Coordenador do Observatório do Desenvolvimento Regional. Integra a Rede Iberoamericana de Estudos sobre Desenvolvimento Territorial e Governança – REDETEG.  
Email: rlls@unisc.br

\*\* Professora Universitária. Aluna do Curso de Doutorado em Ciências Jurídicas pelo Programa de Pós-Graduação da Universidade do Minho – Braga, Portugal. Mestra em Ciência Jurídica pela UNIVALI. Especialista em Direito Tributário pela FGV. Especialista em Direito Eleitoral pela UNISUL. Procuradora Efetiva do Município de Balneário Camboriú, SC – Brasil. Email: elaine@balneariocamboriu.sc.gov.br

\*\*\*Doutoranda do Programa de Pós-Graduação da UNISC e Mestre em Desenvolvimento Regional pela UNISC – Universidade de Santa Cruz do Sul. Pesquisadora-membro do GEPEUR – Grupo de Pesquisa e Estudos Urbanos Regionais.  
Email: marisouza\_10@hotmail.com.

direito social de ter uma moradia, o qual forma uma das bases da dignidade do indivíduo, com forte viés humanístico. A investigação se compõem de quatro pilares: a) tributos que incidem sobre os imóveis; b) importância orçamentária dos tributos sobre os imóveis; c) aspectos jurídicos referentes ao único imóvel do indivíduo; e d) concretização do Direito à Moradia como parte dos Direitos Humanos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Tributos. Imóvel. Direito à Moradia. Direitos Humanos.

*having a housing, which forms one of the dignity of the individual bases, with strong humanistic bias. The research is composed of four pillars: a) what are the taxes levied on the property; b) what is the budgetary importance of taxes on the property; c) what are the legal aspects concerning the single property of the individual; d) how it operates the Right to Housing as part of Human Rights.*

**KEYWORDS:** Taxes. Immobile. Right to Housing. Human rights.

## 1 INTRODUÇÃO

Este estudo busca avaliar a questão da incidência de tributos sobre o único imóvel do indivíduo e o direito social à moradia à luz dos direitos humanos. O método utilizado é o dedutivo, pois parte-se da premissa inicial de que há uma tributação sobre o único imóvel do indivíduo, e, diante do fato de que o direito a uma moradia se constitui num direito social, a tributação sobre este direito social traz impactos negativos em sua concepção humanística.

O objetivo da pesquisa é responder ao seguinte problema jurídico: as atuais bases legislativas e jurisprudenciais do ordenamento jurídico brasileiro corroboram para a constitucionalidade da tributação do único imóvel de família? A hipótese aventada é positiva, ocasião em que poderá ser vislumbrado que a incidência tributária sobre o único imóvel do indivíduo coaduna-se realmente com a normatização vigente, mas entra efetivamente em conflito com o direito social à moradia, à luz dos direitos humanos. As técnicas utilizadas foram de cunho teórico, embasadas na busca de jurisprudências e bibliografias.

Para realizar a tarefa investigatória aqui proposta, foram traçados quatro itens de análise. O primeiro trata dos tributos que incidem sobre os imóveis, o segundo discorre sobre a importância orçamentária dos tributos sobre os imóveis, o terceiro cuida dos aspectos sobre o único imóvel do indivíduo e suas considerações jurídicas como bem de família, e o quarto ao final, reporta-se à concretização do Direito à Moradia e aos Direitos Humanos.

O tema é de significativa importância pois está atrelado aos incertos e perenes problemas de acesso à moradia do país,

em conjunto com a sempre alta carga tributária. Há um *déficit* habitacional enorme no Brasil<sup>1</sup>, e mesmo assim a moradia do indivíduo ainda é vista como um bem tributável em todos os seus contextos, sem que seja reconhecida a dificuldade de seu alcance e manutenção.

## 2 TRIBUTOS QUE INCIDEM SOBRE OS IMÓVEIS NO BRASIL

A Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 05 de outubro de 1988 (CRFB/1988), previu expressamente a incidência de três tributos sobre os imóveis, dois da espécie dos impostos: o IPTU – imposto sobre a propriedade territorial urbana, o ITR – imposto sobre a propriedade territorial rural, e outro da espécie das contribuições de melhoria. Por exclusão, não haverá a incidência do ITR ou do IPTU ao mesmo tempo e a contribuição de melhoria, sempre dependerá de uma valorização do imóvel decorrente de uma obra pública.<sup>2</sup>

A União é o único ente da federação que, com base no art. 154, I da CRFB/1988, poderá instituir mediante lei complementar outros impostos, contudo, não poderá ter fato gerador ou base de cálculo idênticos aos impostos já discriminados constitucionalmente.<sup>3</sup> Portanto, não poderá ser instituído um imposto de natureza residual sobre a propriedade imobiliária, a não ser os já aqui indicados, com base neste expresso Princípio da Vedação à Bitributação.

Contudo, com base no art. 154, II da CRFB/1988 há que se destacar a viabilidade de instituição pela União, mediante lei ordinária, de impostos extraordinários, em caso de guerra, os quais poderão incidir sobre fatores geradores já existentes, compreendidos

---

1 Análise inédita feita pelo Departamento da Indústria da Construção da Fiesp (Deconci) mostra que em 2014 o déficit habitacional no Brasil, calculado com base na metodologia da Fundação João Pinheiro (FJP), foi de 6,198 milhões de famílias, contra 6,941 milhões em 2010. Disponível em: < <http://www.fiesp.com.br/noticias/levantamento-inedito-mostra-deficit-de-62-milhoes-de-moradias-no-brasil/> > Acesso em: 21 set. 2016.

2 BRASIL, 1988.

3 BRASIL, 1988.

ou não dentro de sua competência.<sup>4</sup> Isso significa dizer que é possível, em exemplo, a incidência tributária de um imposto de guerra sobre a propriedade urbana ou rural. Contudo, desde a promulgação da CRFB/1988 nunca houve a instituição de tal tributação.

Há um outro tributo previsto no art. 149-A da CRFB/1988, que poderá ser instituído pelos municípios e o Distrito Federal chamado de COSIP – Contribuição para o Custeio do Serviço de Iluminação Pública. *Prima face*, pode-se erroneamente considerar que tenha alguma relação com a propriedade imobiliária, o que não é uma premissa verdadeira. O seu fato gerador é o gasto de energia elétrica de toda o município e sua base de cálculo será indicada pela lei de cada ente tributante, sendo por vezes o consumo de energia elétrica, ou até mesmo a metragem do imóvel, pois não há vedação constitucional para sua utilização. Vale frisar ainda que são as taxas que não poderão ter a mesma base de cálculo de um imposto, conforme o art. 145, §2º da CRFB/1988.<sup>5</sup>

O Supremo Tribunal Federal (STF), em regime de repercussão geral ao julgar o Recurso Extraordinário n. 573675 no ano de 2009, ratificou o entendimento de que, uma lei municipal que restringe os contribuintes da COSIP aos consumidores de energia elétrica, não ofende o princípio da isonomia, ante a impossibilidade de se identificar e tributar todos os beneficiários do serviço de iluminação pública. No caso de a base de cálculo estar interligada com a metragem do imóvel, pagarão COSIP tanto os moradores de área urbana quanto os moradores de área rural, e até mesmo proprietários de imóveis em áreas desprovidas de iluminação pública.

A partir do reconhecimento de que há somente três tributos que podem incidir sobre a propriedade imobiliária, quais sejam, IPTU, ITR e Contribuição de melhoria, e conseqüentemente sobre o único bem imóvel do indivíduo, serão estes examinados a seguir. A reboque, serão tratados também: o Imposto de Renda da Pessoa Física e a propriedade do bem de família.

---

4 BRASIL, 1988.

5 BRASIL, 1988.

## 2.1 IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU

O IPTU está previsto na CRFB/1988, no art. 156, I; é de competência dos municípios e do Distrito Federal e consoante art. 146, III, 'a' da CRFB/1988, seu fato gerador, sua base de cálculo, e os contribuintes serão definidos por meio de lei complementar federal, a qual se manifesta hoje na figura do Código Tributário Nacional – CTN. Caberá ao Município ou ao Distrito Federal tão somente por meio de lei, que poderá ser ordinária, estabelecer a alíquota do imposto e sua progressividade, em razão do valor do imóvel, com fulcro no art. 156, §1º, I da CRFB/1988, combinada com a questão temporal e de utilização, do art. 182, §4º, II, do mesmo diploma legal.<sup>6</sup>

Tal progressividade está também acolhida na Lei 10.257/2001, reconhecida como Estatuto da Cidade, a qual reproduz em seu art. 7º uma autorização aos municípios para que legislem alíquotas progressivas de IPTU em casos de subaproveitamento dos imóveis urbanos.<sup>7</sup>

O art. 32 do CTN estabelece que o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel habitável por natureza ou por acessão física localizado na zona urbana do Município ou do Distrito Federal.<sup>8</sup> A extensão da zona urbana é definida em lei de cada ente tributante, contudo deve ser permeada por no mínimo dois melhoramentos públicos. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel. E por consequência do fato gerador, o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Embora o art. 146 da CRFB/1988 determine que o contribuinte de impostos deverá ser indicado expressamente por lei complementar e o CTN ser uma norma específica, o vigente Código Civil – CCB/2002, no art. 1.371 determina que é o superficiário que

---

6 BRASIL, 1988.

7 BRASIL, 2001.

8 BRASIL, 1966.

responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel. E é o art. 1.403, II, do CCB/2002 que atribuiu ao usufrutuário a responsabilidade pelos tributos devidos pela posse do imóvel usufruído. E mais recentemente, o art. 1.368-B, parágrafo único, do CCB/2002, trouxe a regra de que o credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade incidentes sobre o bem objeto da garantia, tão somente a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.<sup>9</sup>

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem compreendido há longa data como o fez no Recurso Especial n. 691714 em favor da responsabilidade exclusiva do usufrutuário pelo pagamento dos impostos sobre o imóvel. Convenceu-se a Corte de que em certas circunstâncias, como no caso do usufruto, a posse tem configuração jurídica de título próprio, de investidura do seu titular como se proprietário fosse, o qual tem a obrigação de proteger a coisa como se detivesse o domínio ou a propriedade, não existindo solidariedade passiva do nu-proprietário, pois apenas o usufrutuário é quem detém o direito de usar e fruir exclusivamente do bem.

O valor venal dos imóveis é estabelecido por meio de lei municipal que pode ser ordinária, a qual organiza o que comumente se chama de Planta de Valores, onde minuciosamente se juntam diversos critérios para indicar o valor do metro quadrado nas zonas da cidade, considerando questões como em exemplo, a existência de calçadas, distância do centro, tipo da edificação se de madeira ou alvenaria, entre tantos outros. O valor venal estabelecido na lei, conforme aduz o art. 97, §2º, da CRFB/1988, será corrigido monetariamente e anualmente por decreto, sem que haja qualquer ferimento ao princípio constitucional tributário da legalidade.<sup>10</sup>

As alíquotas do IPTU são estabelecidas por lei ordinária por cada ente público tributante. Elas somente poderão ser

---

9 BRASIL, 2002.

10 BRASIL, 1988.

progressivas em razão do valor combinado com a função social dada à propriedade. Portanto, não poderá haver tributação com alíquotas escalonadas tão somente pelo critério isolado do valor venal. Embora não haja qualquer limitação de valores, as alíquotas, por sua vez, não podem ser tão altas, a ponto do proprietário em poucos anos pagar o valor do próprio imóvel em tributos incidentes sobre o bem, pois tal oneração afrontaria o princípio do não-confisco previsto no art. 150, IV da CRFB/1988.<sup>11</sup>

É um imposto de natureza eminentemente fiscal, o que significa dizer que sua arrecadação é uma receita e é importante para o orçamento dos municípios. Contudo, um estudo divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FVG<sup>12</sup> sobre o IPTU no Brasil revelou que tal tributo não está perto do seu auge arrecadatório por problemas com a própria organização cadastral e cobranças. O estudo ao utilizar dados colhidos do Tesouro Nacional – FINBRA – ano de 2007 constatou que a receita tributária própria dos municípios foi da ordem de US\$ 28,9 bilhões ou 2,0% do PIB. Considerando as informações disponíveis para uma amostra de 5.248 unidades locais, este montante representou aproximadamente US\$ 164,5 per capita. E deste valor, o IPTU alcançou menos que 0,5% do PIB.

Vale fixar que o pagamento do IPTU não interfere nas quitações de laudêmios ou foros quando incidente sobre imóveis localizados em terras consideradas de marinha.

A Lei 8009/1990 que trata da impenhorabilidade do bem de família excetuou no art. 3º esta proteção nos casos em que a dívida for originária de cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar.<sup>13</sup>

E na mesma convicção o posterior art. 1715 do CCB/2002 protege o único bem imóvel de família, ao isentá-lo de execução por dívidas, ressalvando, contudo, as que provierem de tributos relativos ao próprio prédio, ou despesas de condomínio.<sup>14</sup>

---

11 BRASIL, 1988.

12 FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS, 2013, p. 26.

13 BRASIL, 1990.

14 BRASIL, 2002.

## 2.2 IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL – ITR

No art. 153, VI, da CRFB/1988 consta a previsão de instituição pela União do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, com a determinação fundada no art. 158, I da CRFB/1988 de que cinquenta por cento do produto da arrecadação desta exação deverá ser entregue ao Município e no caso da existência de convênio para cobrança e fiscalização, a totalidade da arrecadação deverá pertencer ao Município.<sup>15</sup>

Nos mesmos moldes do art. 146, III, ‘a’, da CRFB/1988,<sup>16</sup> as regras sobre a base de cálculo, o fato gerador e a designação dos contribuintes, o que está previsto no CTN, no art. 29, define como fato gerador os mesmos do IPTU, quais sejam, a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, quando localizado fora da zona urbana do Município. A base do cálculo do imposto é o valor fundiário e o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título. Outras definições importantes constam na Lei Federal 9393/1996,<sup>17</sup> que regulamenta em pormenores o ITR.

Assim como o IPTU, o ITR tem autorização constitucional prevista no art. 153 § 4º, I da CRFB/1988, para que suas alíquotas, estas determinadas por lei ordinária, sejam aplicadas progressivamente com base na função social do imóvel rural, a fim desestimular a manutenção de propriedades improdutivas. E segue no art. 153, § 4º, II, uma regra de imunidade a qual determina a não incidência de ITR sobre pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando forem exploradas por proprietário que não possua outro imóvel.<sup>18</sup> Aqui há uma tônica interligada com a imunidade de bem imóvel de família, que neste caso é rural, pois a mensagem normativa constitucional expõe a função social da não tributação.

---

15 BRASIL, 1988.

16 BRASIL, 1988.

17 BRASIL, 1996.

18 BRASIL, 1988.

Esta prática, entretanto, não foi admitida também em relação ao IPTU. Ainda que o único imóvel urbano de família seja utilizado para o local de trabalho da família, este será tributado. Neste sentido, não houve a mesma condescendência tributária entre IPTU e ITR. A noção axiomática foi para o tributo federal e não para o municipal.

Conforme o art. 2º da Lei 9393/1996, que regulamenta a regra de imunidade do ITR, este tributo não incidirá sobre pequenas glebas rurais, quando as explore, só ou com sua família, o proprietário que não possua outro imóvel, conceituando pequenas glebas rurais como imóveis com área igual ou inferior a: I - 100 ha, se localizado em município compreendido na Amazônia Ocidental ou no Pantanal mato-grossense e sul-mato-grossense; II - 50 ha, se localizado em município compreendido no Polígono das Secas ou na Amazônia Oriental; III - 30 ha, se localizado em qualquer outro município do país.<sup>19</sup> Lembra-se que um hectare equivale a dez mil metros quadrados.

A Lei 8009/1990, em seu art. 4º, § 2º, entabula a regra de que quando a residência familiar se constituir em imóvel rural, a impenhorabilidade restringir-se-á à sede de moradia, com os respectivos bens móveis,<sup>20</sup> e, nos casos do art. 5º, inciso XXVI, da CRFB/1988, à área limitada como pequena propriedade rural.<sup>21</sup>

O STJ, ao julgar o Recurso Especial n. 472.628 no ano de 2004, reconheceu que imóveis localizados em área urbana, mas que desempenhem atividades comprovadamente na área de exploração extrativa, vegetal, pecuária ou agroindustrial, deverão pagar ITR e não IPTU. Este entendimento tem por base o Decreto-Lei 57/1966, que sob o resguardo da Constituição de 1967, foi emanado como lei complementar e abrandou o princípio da localização do imóvel, consolidando a prevalência do critério tributário da destinação econômica. Infere-se que em termos de valores, identifica-se que o ITR costuma ser exponencialmente e proporcionalmente muito

---

19 BRASIL, 1996.

20 BRASIL, 1990.

21 BRASIL, 1988.

inferior ao IPTU, o que mostra a subjacente vontade do contribuinte em pagar o tributo federal.

Urge ressaltar que há poucos estudos sobre a situação dos registros imobiliários no país, certamente pela própria dificuldade de identificação dos casos de posse. Uma pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro,<sup>22</sup> em estudo inédito, contabilizou a regularidade de ocupação e registro de imóveis em Minas Gerais e apontou que 29,5% domicílios próprios urbanos naquele estado configuram-se como domicílios próprios e terrenos não próprios, em forma de ocupações. Outra parte de domicílios, 23,5%, não possuem o documento de propriedade e 47% dispõem apenas de algum tipo de título, mas sem registro em cartório. Esses levantamentos oferecem uma interpretação mais aprofundada do problema fundiário para a criação de novas perspectivas de políticas voltadas para o resgate dos ativos imobiliários para a economia formal e, consequentemente, para a correta tributação sobre os imóveis.

E estes problemas cadastrais apontam para um óbice na própria tributação e seu correto procedimento no momento da identificação do polo passivo, pois com cadastrados defasados principalmente das pessoas com maior patrimônio imobiliário, estas acabam não sendo tributadas na devida proporção, mais precisamente, pagam menos impostos pela sua propriedade pela falta de atualização cadastral. Isso gera uma falsa impressão de baixa arrecadação ou de necessidade de aumento da tributação de IPTU.

### 2.3 CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

A CRFB/1988 previu no art. 145, III, a possibilidade de instituição pelos três entes políticos, Municípios, Estados e União, de Contribuição de Melhoria, decorrentes de obras públicas.<sup>23</sup> Não é uma autorização para que os três entes cobrem ao mesmo tempo sobre, a mesma obra, o mesmo tributo. Implica dizer que cada ente

---

22 Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/fjp-online-1-edicao/3509-estudo-inedito-no-pais-contabiliza-regularidade-de-ocupacao-e-registro-de-imoveis-em-minas-gerais>>. Acesso em: 22 set. 2016.

23 BRASIL, 1988.

político poderá instituir se for o sujeito ativo da realização de obra pública, sua própria contribuição de melhoria. Vigem como regulamentação o Decreto-Lei 195/67, e o art. 82 do CTN.<sup>24</sup> Como não se trata de um imposto, as regras sobre a base de cálculo, fato gerador e alíquotas não dependem de lei complementar, apenas ordinária.

O fato gerador é a realização de uma obra pública, pela Administração Direta, que não seja embasada em atividades essenciais e obrigatórias do Estado e que valorize o imóvel do contribuinte. A interpretação desta premissa, por exemplo, é a impossibilidade de uma sociedade de economia mista cobrar do consumidor parcela de investimentos em obras públicas para melhoria de redes de esgoto. O contribuinte é o proprietário do imóvel situado nas áreas direta e indiretamente beneficiadas pela obra. A norma federal, entretanto, foi silente sobre a base de cálculo e a aplicação da alíquota. O que a jurisprudência tem consolidado é que a base de cálculo não pode ser superior ao valor da valorização imobiliária individual e que a Administração não pode ratear valores superiores ao custo total da obra.

Como dito no item que tratou do IPTU, a Lei 8009/1990 no art. 3º, IV, que trata da impenhorabilidade do bem de família, excetuou de tal proteção os casos em que a dívida for originária de cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar. Contudo, curiosamente, o STJ ao proferir decisão no Recurso Especial n. 873.224 no ano de 2008, compreendeu que a expressão “contribuições” da Lei 8009/1990 não se refere às contribuições de melhoria, mas às cotas condominiais. O fato surpreende uma vez que o já citado art. 1715 do CCB/02 ressalva a proteção do imóvel nos casos de tributos relativos ao próprio prédio, ou despesas de condomínio.<sup>25</sup> O vocábulo tributo é gênero, de onde se extraem todas as espécies tributárias, a incluir então impostos e contribuição de melhoria. E as despesas de condomínio estão bem delineadas também como exceção. A utilização do Código Civil seria suficiente para a

---

24 BRASIL, 1966.

25 BRASIL, 2002.

resolução o problema, ainda que não fosse a regra específica. E no mais, nunca se viu na doutrina a utilização do termo “contribuição” para o pagamento de valores condominiais.

Vale lembrar que o § 1º do art. 16 da Lei 7713/1988, que trata do imposto de renda, determina que a contribuição de melhoria faz parte do custo do imóvel, regra que apaga todas as dúvidas sobre esta espécie tributária ser um evidente tributo que incide diretamente, mas não periodicamente, sobre os imóveis.

## 2.4 IMPOSTO DE RENDA DA PESSOA FÍSICA – IRPF

O imposto de renda sobre a pessoa física não é propriamente um imposto incidente sobre a propriedade de imóveis. Contudo, indiretamente tem reflexos patrimoniais severos sobre o único bem imóvel de família que merecem pronunciamento. Os regramentos vigentes na legislação tributam situações paralelas à propriedade imobiliária. A posição mais contundente é a tributação sobre o ganho de capital apurado na alienação do único imóvel do indivíduo.

Inferese, contudo, a existência de uma norma de boa completude neste caso. O art. 23 da Lei 9250/1995 isenta do imposto de renda o ganho de capital auferido pela pessoa física na alienação do único imóvel que o titular possua, cujo valor de alienação seja de até R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), desde que não tenha sido realizada qualquer outra alienação nos últimos cinco anos. É, evidentemente, uma norma protetiva ao direito de moradia para que não haja uma tributação sobre tal bem social.<sup>26</sup>

O art. 39 também da Lei 9250/1995, alterado em 2005, passou também a dispor que não incidirá imposto de renda sobre o ganho de capital advindo da venda de imóvel residencial por pessoa física, desde que no prazo de 180 dias contados da celebração do contrato, haja aplicação do produto da venda na aquisição de outros imóveis residenciais localizados no país. Note-se que nesta regra independe o valor do imóvel, e também não se considera se ele é o único bem de família do indivíduo.

---

26 BRASIL, 1995.

Uma outra interessante regra protetiva é a prevista no art. 50 do Decreto 3000/1999 (regulamento do imposto de renda – RIR), a qual determina que não entrará no cômputo do rendimento bruto para aferição da base de cálculo do imposto de renda incidente sobre rendas de aluguéis de imóveis, o valor pago a título de impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento.<sup>27</sup>

Há ainda uma outra regra, quase demagógica e com pouca ou nenhuma fiscalização prevista no art. 49 do RIR, a qual estabelece no § 1º, que constitui um rendimento tributável pelo imposto de renda, com base de cálculo equivalente a dez por cento do valor venal do imóvel, a cessão gratuita de um imóvel do proprietário a terceiros para moradia.<sup>28</sup> Essa última regra é um espelho de que a legislação toma como rumo contrário ao direito à moradia digna.

As contradições de cunho humanístico entre a efetivação do direito social à moradia e a questão tributária são muito fortes em relação ao imposto de renda. E certamente o maior exemplo é o caso de tributação de imposto de renda sobre qualquer imóvel, sem distinção de ser ou não bem de família e a tributação da atualização do valor do imóvel ano após ano. Em referência, cita-se a posição de um indivíduo que adquire um único imóvel, o qual constitui-se no seu bem de família, por um valor “X” no ano de 2010, o qual é informado na declaração de imposto de venda. Este valor “X”, no ano de 2011 e nos anos seguintes, certamente será maior. Contudo, mesmo diante de uma ululante inflação, a legislação opta por tributar como ganho de capital a atualização do valor “X” do imóvel ano após ano.

Por conseguinte, o contribuinte opta por não atualizar o valor anualmente em sua declaração a fim de não pagar imposto de renda, o que leva a problemas maiores no momento em que decidir vender o imóvel. Caso não se enquadre nas benesses legislativas acima descritas, o contribuinte deverá pagar imposto de renda sobre a diferença entre o valor “X” do bem quando declarado a primeira

---

27 BRASIL, 1999.

28 BRASIL, 1999.

vez, e o novo e maior valor do bem no ato futuro da venda, sem qualquer desconto de toda a inflação do período. Note-se ainda que se o valor do imóvel diminuir, nenhuma devolução de imposto ou compensação terá o contribuinte.

A única maneira do contribuinte aumentar o valor declarado do imóvel, ano após ano, sem que haja a tributação, consoante interpretação dada pela Secretaria da Receita Federal - SRF - na Instrução Normativa n. 84, de 11 de outubro de 2001, é somando ao valor inicial “X” gastos anuais com a construção, ampliação e reforma, pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos, e paredes, ou seja, reformas de todo tipo.

### **3 A IMPORTÂNCIA DA RECEITA TRIBUTÁRIA SOBRE OS IMÓVEIS**

A CRFB/1988 indicou basicamente apenas três tributos de competência municipal: as taxas, as contribuições de melhoria e o IPTU. Contudo, apenas este último é frequente e tido como a receita ordinária e, portanto, de caráter fiscal pela sua assiduidade e importância para fazer frente às despesas municipais.

A partir da repartição das receitas e competência tributárias constitucionalmente previstas cria-se diretamente um impasse com o paralelo da tributação dos únicos bens do indivíduo. Como atualmente a maioria dos brasileiros já possui um imóvel próprio<sup>29</sup>, imunizar ou isentar o bem de família de tributos como o IPTU poderia

---

29 Na última divulgação da pesquisa nacional por amostragem de domicílios - PNAD, sintetizado em 2015 pelo IBGE, a ocupação mais comum nos domicílios brasileiros já é o domicílio próprio quitado. A proporção de domicílios particulares permanentes chegou a 68,5% em 2014. A condição de moradia própria, mas ainda em financiamento, apresentou elevação, passando de 4,2% em 2004 para 5,3% em 2014. A categoria de imóvel alugado apresentou uma tendência de elevação, acumulando um incremento de 3,1 pontos percentuais entre 2004 e 2014. O inverso ocorreu com o grupo que reúne os domicílios cedidos (quando o proprietário ou locatário é um não morador que consente na ocupação de terceiros, sem exigir pagamento) e em outras condições, que recuou de 10,9% em 2004 para 7,7% em 2014. Entre as famílias que pagam aluguel constatou-se que estas desembolsam em média mais de 30% da renda mensal para esta despesa, o que se transpõem num ônus excessivo e preocupante especialmente no caso dos domicílios onde a renda domiciliar já é de antemão escassa. Disponível em: <<http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv95011.pdf>>. Acesso em: 06 set. 2016.

causar um impacto relevante sobre as contas públicas municipais, pois tal tributo vem crescendo, ainda que aos poucos, como uma importante fonte de receita.

Caso a legislação ou a própria CRFB/1988 viessem a proteger o único imóvel da família do pagamento de IPTU, assim como já faz com o ITR, os Municípios teriam que receber uma compensação financeira por parte da União, pois também é verdade, que a maioria das pessoas que já possuem seu imóvel próprio, possuem apenas um, o que levaria a uma maciça gama de contribuintes dispensados do pagamento do tributo.

Como o IPTU é um tributo de caráter fiscal, utilizado para fazer frente a todo tipo de receita, e também é uma das poucas receitas não vinculadas, é incogitável qualquer discussão, sem que a União faça frente com seus próprios recursos para equilibrar os orçamentos, pois o que os Municípios menos podem ter é a diminuição de suas receitas já tão centralizadas em âmbito federal. Uma alternativa seria contrapor a não incidência do IPTU sobre o único imóvel de família, com o aumento da repartição do Fundo de Participação dos Municípios, previsto no art. 159 da CRFB/1988, formado pela junção de parte da arrecadação dos dois impostos federais: Imposto sobre Produtos Industrializados – IPI, e do IR.

Como o Estado tem o monopólio de impor e exigir condutas, a tributação ou não do bem de família é uma opção do legislador em não considerar como contribuinte de IPTU o proprietário de um único imóvel de família.

Daí exsurge uma correlação de forças entre a efetivação dos direitos sociais e a tributação. De um lado o Estado tributa um imóvel, assumindo como resultado que em caso de inadimplência que o bem seja penhorado e a pessoa venha a perder sua moradia, e de outro, o Estado passa a se responsabilizar a dar novamente o direito à moradia ao indivíduo, que ele mesmo expropriou. E se o direito à moradia não pode ser mitigado, a tributação do IPTU sobre o único bem imóvel do indivíduo acaba sendo uma conduta nada adequada à concretização deste direito social, elemento constitutivo da dignidade humana. Acaba assim ocorrendo um dano inverso, manifestado como uma despesa indireta em outro momento futuro, pois o Estado recolhe os recursos do IPTU, mas deixa um indivíduo

sem moradia, o qual deverá ser acolhido pelo Estado, que terá despesas para a efetivação deste socorro.

#### **4 O ÚNICO IMÓVEL DO INDIVÍDUO E SUAS CONSIDERAÇÕES JURÍDICAS COMO BEM DE FAMÍLIA**

Inicialmente, o instituto do bem de família é uma figura relativamente nova do Direito brasileiro, tendo como objetivo principal proteger a habitação familiar, ressaltando-se que a família é tida pela CRFB/1988 como o sustentáculo da sociedade. Assim, o instituto apresenta-se como um direito e difere-se da residência na qual reflete. Para Pereira<sup>30</sup> “é uma forma da afetação de bens a um destino especial que é ser a residência da família, e, enquanto for, é impenhorável por dívidas posteriores à sua constituição, salvo as provenientes de impostos devidos pelo próprio prédio”.

Assim, torna-se importante mencionar a definição atribuída por Gonçalves:<sup>31</sup>

Bem de família é o direito de imunidade relativa à apreensão judicial, que se estabelece, havendo cônjuges ou entidade familiar, primeiro por força de lei e em alguns casos ainda por manifestação de vontade, sobre imóvel urbano ou rural, de domínio e/o posse de integrante, residência efetiva desse grupo, que alcança ainda os bens móveis quitados que a guarneçam, ou somente esses em prédio que não seja próprio, além das pertenças e alfaías, eventuais valores mobiliários afetados e suas rendas.

Nesta senda, o bem de família figura com características de inalienabilidade, bem como de impenhorabilidade, com o objetivo de proteger a família, assegurando-lhe guarida, asilo. É uma forma de o Estado interferir na sua proteção, embora o instituto seja relativo. A legislação é muito pontual em prever que o único imóvel do indivíduo é protegido de penhora por dívidas tributárias, a exceção daquelas decorrentes de despesas fiscais incidentes sobre o próprio imóvel.

---

30 PEREIRA, 2004, p. 557-558.

31 GONÇALVES, 2008, p. 521.

Importa destacar, ainda, que conforme Farias e Rosenvald,<sup>32</sup> o bem de família detém extrema importância para o ser humano, de tal forma que o direito não poderia eximir-se de sua proteção. O bem de família refere-se ao abrigo, à proteção da pessoa. Entender o conceito de bem de família necessita compreender a própria evolução do homem em sociedade. Assim, como já referido, prevista constitucionalmente está a proteção da família.

E, à exceção do ITR, o bem de família não é protegido de tributações. Disso extrai-se a fácil ilação de que não haverá sequer execução fiscal para cobrança de ITR cujo fato gerador seja a propriedade de um único imóvel de família em área rural, que seja trabalhado pelos seus pares. Trata-se de uma imunidade. Já, os imóveis que se inserirem no conceito de bens de família, pagarão IPTU independentemente da situação pessoal do proprietário. Como se trata de um tributo de natureza real, ou seja, que analisa o que é tributado e não quem é tributado.

A CRFB/1988 não trouxe regra de proteção ao bem único imóvel de família, o que adveio de norma infraconstitucional e também não eximiu do pagamento de IPTU imóveis nas mesmas condições, mas imunizou do pagamento de ITR.

O STF no ano de 2007 ao decidir o Recurso Extraordinário n. 439003 compreendeu que as despesas *propter rem*, ou seja, despesas próprias da coisa, podem ensejar a penhora do imóvel de família, nos termos da legislação, pois são essenciais à conservação da propriedade, ou seja, importante também para a garantia da subsistência individual e familiar e conseqüentemente da dignidade da pessoa humana.

No ano de 2009, o STJ ao julgar o Recurso Especial n. 1100087, na mesma senda do STF, reconheceu a legalidade da penhora por despesas provenientes de imposto, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar e também para a cobrança de quotas condominiais sobre ele incidentes.

---

32 FARIAS; ROSENVALD, 2007.

## 5 CONCRETIZAÇÃO DO DIREITO À MORADIA E OS DIREITOS HUMANOS

Vale lembrar que os direitos humanos, na visão de Guerra<sup>33</sup>

(...) têm força na medida em que os textos constitucionais erigem seus ditames como princípios informadores e de validade de toda ordem jurídica nacional, e valem na medida em que esta mesma ordem jurídica está preparada para torna-las efetivas. [...] Hoje não há povo que negue uma Carta de Direitos e o respectivo mecanismo de efetivação, o que, todavia, ainda não significa uma garantia de justiça concreta, porquanto esses direitos podem variar ao sabor do pensamento político ou filosófico do informador de determinado Estado.

Não há dúvidas diante do aqui já exposto, que o direito à moradia no Brasil é um direito social, individual, de natureza objetiva, previsto constitucionalmente, de cunho fundamental, e de dimensão humanística. O direito à moradia traduz-se numa obrigação positiva do Estado e faz parte do rol dos itens que compõem o mínimo existencial para cada indivíduo, e, portanto, não pode vir a ser suprimido ou diminuído nem ser tido como uma norma programática.

Assim, o direito à moradia e o exercício de propriedade possuem relação direta com a função social da propriedade. Sendo que o direito à moradia digna possui conteúdo de direito social fundamental, fazendo parte de um arcabouço de direitos tidos como “mínimos” para a existência do ser humano (art. 6.º da CRFB/1988).

Sob um ponto de vista histórico e ontológico, os direitos fundamentais são direitos humanos. Todavia, com o advento do Estado Moderno e a consagração jurídica desses direitos humanos no seio das Constituições, tais direitos, agora positivados e acionáveis judicialmente, passaram à condição de direitos fundamentais. Desse modo, os direitos fundamentais são manifestações constitucionais e positivas do Direito, ao passo que o vocábulo ‘direitos humanos’ guarda relação com normas de direito internacional, sem vinculação a uma determinada ordem constitucional específica, mas com aspiração de validade universal”.<sup>34</sup>

---

33 GUERRA, 2014, p. 12-13.

34 RANGEL; SILVA, 2009, p. 62.

O STF ao julgar, no ano de 2011 o ARE639337, firmou exatamente esta tese de que este “mínimo existencial” compreende

(...) um complexo de prerrogativas cuja concretização revela-se capaz de garantir condições adequadas de existência digna, em ordem a assegurar, à pessoa, acesso efetivo ao direito geral de liberdade e, também, a prestações positivas originárias do Estado, viabilizadoras da plena fruição de direitos sociais básicos, tais como o direito à educação, o direito à proteção integral da criança e do adolescente, o direito à saúde, o direito à assistência social, o direito à moradia, o direito à alimentação e o direito à segurança (...).”

E em conjunto com esta teoria do mínimo existencial, previsto no art. XXV da Declaração Universal dos Direitos da Pessoa Humana do ano de 1948,<sup>35</sup> o STF proclamou o Princípio da Vedação do Retrocesso Social, ao compreender pela proibição do Poder Público diminuir os direitos prestacionais alcançados na formação social em que está inserido. E em consequência desse princípio, o Estado, assume o dever não só de torná-los efetivos, mas, também, se obriga, sob pena de transgressão ao texto constitucional, a preservá-los, abstendo-se de frustrar mediante supressão total ou parcial, os direitos sociais já concretizados.

Portanto, nesta visão do STF, e que certamente comporta um entendimento adequado e justo, o direito à moradia não poderia ser mitigado por preceito algum. Portanto, não poderia ser apenas o direito a um alojamento, mas sim um dever do Estado no incentivo da busca e manutenção de um imóvel próprio para cada indivíduo. E conseqüentemente, o único imóvel do indivíduo não poderia ser tributado, quando o resultado de eventual inadimplemento for uma execução fiscal e a penhora e perda do bem.

O ponto de discussão então é saber se este direito à moradia se concretiza, pelo lado da “mão do Estado”, como um auxílio ao indivíduo para que tenha um local para morar, através de subsídios como aluguéis sociais, cessão gratuita, preços módicos, ou, se irá densificar-se realmente pela possibilidade real da pessoa de ter um local próprio para habitar. Associado a essa questão, tem-se o

---

35 ONU, 1948.

reconhecimento da moradia como um direito humano na medida em que este apresenta-se como auxílio na valoração e elaboração de estratégias eficazes de segurança da posse.

Nesta segunda hipótese, do indivíduo ser o real proprietário de ao menos um único bem imóvel, o Estado deveria atuar como um protetor e um incentivador do direito à moradia. Como incentivador, por intermédio de subsídios através de programas de financiamento habitacionais para aquelas pessoas que não conseguiram sozinhas adquirir seu próprio imóvel. Como protetor, por intermédio de leis que proíbam a penhora da casa do cidadão, quando este por seus próprios méritos, seja advindo de heranças, doações ou do fruto de seu próprio trabalho, adquira seu próprio imóvel de família, o qual deverá permanecer sob o manto da incolumidade.

O Direito à Moradia seria, portanto, a prerrogativa de proteção ao único imóvel do indivíduo, como a ajuda pelo Estado para que a pessoa permaneça num espaço próprio, ainda que não seja de sua propriedade e, em ambos os casos, abrangido por condições mínimas de habitação, as quais mostram pela estabilidade de permanência, disponibilidade de serviços de infraestrutura, com entorno estruturado. Isso significa dizer que o imóvel da pessoa deve ser um espaço exclusivo, em local permanente, com acesso à água potável, energia elétrica, livre do extremo frio ou calor, em local longe de constantes intempéries naturais, como inundações e desmoronamentos, livre de poluição do ar e também sonora e em local viável para deslocamentos.

O direito à moradia é um direito complexo, rico em atribuições, que vai além do direito de ter uma casa própria, embora este seja um complemento indispensável para a efetivação desse direito. Não possui apenas a conotação de habitação, mas envolve diretamente a qualidade de vida, dotada de condições adequadas de higiene e conforto, e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar. Em suma, requer uma habitação digna e adequada.<sup>36</sup>

Há também uma concretização do direito à moradia em relação aos indivíduos que compõem uma minoria a qual com-

---

36 RANGEL; SILVA, 2009, p. 65.

põem sua morada a partir de outras formas que não por um imóvel. Neste caso entram em exemplo os ciganos e os moradores de trailers, nômades que merecem a mesma extensão protetiva sobre seus veículos, como se fossem um imóvel de família. Seus veículos neste contexto são mais do que seu próprio meio de transporte ou trabalho, mas enquadram-se na própria moradia, por vezes advinda de questões culturais outra por livre escolha do modo de vida. Como são verdadeiramente moradias, tais veículos, quando únicos e realmente residenciais, por sua vez, deveriam receber a imunidade tributária ao pagamento de impostos, como o IPVA (Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores).

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme apresentado alhures, tendo por sustentáculo a análise doutrinária, bem como jurisprudencial acerca da incidência tributária sobre o único imóvel do indivíduo e o direito social à moradia à luz dos direitos humanos, tem-se que a hipótese inicialmente apresentada, de que a que a incidência tributária sobre o único imóvel do indivíduo coaduna-se realmente com normatização vigente, mas entra efetivamente em conflito com o direito social à moradia, à luz dos direitos humanos, restou comprovada.

O direito à moradia vem recebendo cada vez mais atenção nos debates jurídicos e sociais em detrimento dos altos índices de *déficit* habitacional nos municípios, da urbanização não planejada, da falta de regularização fundiária, bem como o difícil acesso à moradia para pessoas menos abastadas. Mas, de acordo com Fagundes, Fagundes e Araújo Jr.,<sup>37</sup> a

Jurisprudência e Doutrinadores vêm buscando, através de decisões e entendimentos, garantir um abrigo para cada pessoa, seja ela solteira, viúva ou separada, pois todas possuem direitos fundamentais da pessoa humana, tais como o direito à moradia e a uma vida digna considerados como direitos inerentes à pessoa humana, os quais asseguram a proteção da integridade física e moral do ser humano.

---

37 FAGUNDES; FAGUNDES; ARAÚJO JR., 2009, p. 54.

Nesse sentido, algumas normas jurídicas apresentam-se como ferramentas de reprodução das desigualdades sociais, além de favorecerem a segregação urbana. As legislações urbanas estão cada vez mais preocupadas com práticas higienistas, as quais visam expulsar as pessoas de classes baixas para as áreas desprovidas de infraestrutura urbana. Como consequência tem-se o aparecimento de zonas irregulares, do ponto de vista urbanístico.

A valorização do direito à moradia pode contribuir para resolver o caos urbano no qual muitos municípios brasileiros estão inseridos. Reduzir-se o déficit habitacional é uma possibilidade real para o atendimento à função social tanto da propriedade, quanto da cidade, sobretudo em tempos de globalização, no qual as cidades apresentam-se como a manifestação do capital. Em outras palavras, o processo do capitalismo é global, porém ele materializa-se localmente, ou seja, nas cidades, as quais são espaços contraditórios e que, sobretudo, não são espaços dados, mas sim espaços construídos socialmente, moldados pelo trabalho humano e permeados por relações de poder.

A tributação direta sobre um direito social é um critério de configuração de um Estado fraco, pois se precisa angariar tributos em cima da única propriedade do indivíduo é porque seu manejo econômico e suas fontes de recursos estão mal geridas.

Como a maioria das pessoas no país ainda possuem apenas um imóvel, a tributação sobre o único imóvel do indivíduo equivale a tributar sempre de forma mais penosa a pessoa mais pobre. A sugestão de aperfeiçoamento que deve ser colocada na mesa legislativa é a isenção de tributos sobre o único imóvel de família, a fim de que não se tribute assim, indiretamente, um direito social. A tributação deve partir tão somente a partir do segundo imóvel. Para tanto é necessária uma melhora nos próprios registros imobiliários, pois não há um cadastrado nacional imobiliário para a correta averiguação.

Por fim, vale citar Krell<sup>38</sup> o qual considera que o maior óbice à eficácia social dos direitos fundamentais sociais não é a falta de

---

38 KRELL, 2002.

normas que deem densidade jurídica aos preceitos constitucionais, pois a falta de eficácia social dos direitos sociais está relacionada a não prestação dos serviços sociais básicos pelo Estado. O problema certamente está na formulação, implementação e manutenção das respectivas políticas públicas e na composição dos gastos nos orçamentos da União, dos estados e dos municípios.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. **Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios.** Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 25 de outubro de 1966. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5172Compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5172Compilado.htm)>. Acesso em: 21 set. 2016.

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Distrito Federal: Senado Federal, 1988.

\_\_\_\_\_. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. **Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.** Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 30 de março de 1990. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8009.htm)>. Acesso em: 21 set. 2016.

\_\_\_\_\_. Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996. **Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências.** Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 20 de dezembro de 1996. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9393.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9393.htm)>. Acesso em: 21 set. 2016.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 11 de julho de 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: 21 set. 2016.

\_\_\_\_\_. Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 21 set. 2016.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário. Tributário. COSIP. **RE 573675**. Relator(a): Min. Ricardo Lewandowski, Tribunal Pleno, julgado em 25/03/2009, Repercussão Geral - Mérito DJe-094 Divulg 21-05-2009 Public 22-05-2009 Ement VOL-02361-07 PP-01404 RTJ Vol-00211- PP-00536 RDDDT n. 167, 2009, p. 144-157 RF v. 105, n. 401, 2009, p. 409-429).

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário. **RE 439003 – SP** – Segunda Turma – Relator: Eros Grau. Julgado em 06 de fevereiro de 2007. Publicação: DJ 02.03.2007.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. Processo: **ARE 639337 SP**. Relator(a): Min. Celso de Mello. Julgado em 21 de junho de 2011. Publicação: DJe-123 29.06.2011.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1100087/MG**. Primeira turma. Relator Ministro Luiz Fux. Julgado em 12 de maio de 2009. Publicação: DJ .03.06.2006.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. **Resp. 472.628/RS**. Rel. Ministro João Otávio de Noronha. Segunda turma. Julgado em 17 de agosto de 2004. Publicação: DJ 27.09.2004.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. **REsp 1312741 RS 2012/0064801-7**. Relator(a): Ministro Luis Felipe Salomão. Decisão monocrática. Julgado em 13 de abril de 2016. Publicação: DJ 08/05/2015.

DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS HUMANOS. Adotada e proclamada pela resolução 217 A (III) da Assembléia Geral das Nações Unidas em 10 de dezembro de 1948. Disponível em: <[www.direitoshumanos.usp.br](http://www.direitoshumanos.usp.br)>. Acesso em: 21 set. 2016.

FAGUNDES, Elaine Divina da Silva; FAGUNDES, Clecio Carvalho; ARAÚJO JÚNIOR, Vicente Gonçalves de. Bem de família. **Revista CEPPG**, N° 20 – 1/2009, p. 46-54. Disponível em: <[http://www.portalcatiao.com/painel\\_clientes/cesuc/painel/arquivos/upload/temp/cfcb827078c357c3b62a08ba0e05007d.pdf](http://www.portalcatiao.com/painel_clientes/cesuc/painel/arquivos/upload/temp/cfcb827078c357c3b62a08ba0e05007d.pdf)> Acesso em: 12 mai. 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Direito Civil: Teoria Geral**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2007.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **Iptu no Brasil um diagnóstico abrangente**. Vol. IV. São Paulo, 2013. Disponível em: <<http://fgvprojetos>>.

fgv.br/publicacao/iptu-no-brasil-um-diagnostico-abrangente> Acesso em: 19 set. 2016.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito de família**. São Paulo, Saraiva, 2008.

GUERRA, Sidney. **Direitos humanos na ordem jurídica internacional e reflexos na ordem constitucional brasileira**. 2<sup>a</sup> ed. São Paulo: Atlas, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Síntese dos indicadores sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira**. Estudos & Pesquisas: informação demográfica e socioeconômica, n. 35. Rio de Janeiro, 2015. Disponível em <<http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv95011.pdf>>. Acesso em: 21 set. 2016.

KRELL, Andréas. **Direitos sociais e controle judicial no Brasil e na Alemanha: os (des)caminhos de um direito constitucional „comparado“**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2002.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Atualização de Tânia Pereira da Silva. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, v. 5.

RANGEL, Helano Márcio Vieira; SILVA, Jacilene Vieira. O Direito fundamental à moradia como mínimo existencial, e a sua efetivação à luz do Estatuto da Cidade, **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, v.6,n.12, julho-dezembro de 2009, p.57-78 .Disponível em <http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/viewFile/77/132>. Acesso em: 12 mai. 2017.

**Recebido em: 03/11/2016**

**Aprovado em: 26/06/2017**

