Decisão do STF pode afetar a cobrança do IPTU

Levantamento sobre as regras reacende debate sobre segurança jurídica

PREFEITURA DE GOIANÉSIA

O julgamento teve origem em uma legislação de Chapecó (SC), que previa alíquota de 1% para imóveis residenciais com área construída igual ou superior a 400 m2

Da **Redação**

O tamanho de um imóvel pode fazer diferença no valor do IPTU, mas não pode ser utilizado livremente pelas prefeituras para definir alíquotas mais altas. Uma decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) sobre o tema acende um alerta para proprietários de imóveis residenciais e comerciais e abre espaço para discutir como identificar cobranças que podem contrariar a Constituição.

O assunto ganhou relevância diante das diferenças entre as regras municipais de cálculo do imposto e da necessidade de verificar quais critérios são utilizados pelas prefeituras. Em agosto de 2026, o STF fixou, no Tema 1.455 da repercussão geral, a tese de que é inconstitucional estabelecer alíquotas de IPTU em razão da área do imóvel por meio de lei municipal posterior à Emenda Constitucional nº 29/2000.

O julgamento teve origem em uma legislação de Chapecó (SC), que previa alíquota de 1% para imóveis residenciais com área construída igual ou superior a 400 metros quadrados. A Corte entendeu que a metragem não pode funcionar como critério autônomo para estabelecer alíquotas diferenciadas.

"É importante que o contribuinte entenda que o tamanho do imóvel e a alíquota do IPTU são questões diferentes. A metragem pode integrar a avaliação das características da propriedade, mas isso não significa que o município possa aumentar a alíquota exclusivamente porque o imóvel tem uma área construída maior", explica Bruno Medeiros Durão, advogado tributarista e fundador da DAP Advocacia.

A distinção é relevante porque o IPTU é uma despesa recorrente para famílias, proprietários e empresas, além de representar uma fonte importante de arrecadação municipal. Uma cobrança calculada com base em critérios inadequados pode gerar questionamentos administrativos e judiciais, enquanto mudanças na interpretação das regras também exigem atenção das prefeituras responsáveis pela gestão tributária.

COMO SABER SE O CONTRIBUINTE ESTÁ PAGANDO IPTU INDEVIDO?

O primeiro passo é conferir o carnê do imposto e verificar o valor venal atribuído ao imóvel, os dados cadastrais e a legislação municipal aplicada ao cálculo. A área construída pode ser considerada na avaliação do imóvel, mas a fixação da alíquota deve respeitar os critérios constitucionais.

"Um IPTU elevado não significa, automaticamente, que exista uma cobrança ilegal. O contribuinte precisa identificar de onde vem o valor exigido e verificar se a alíquota foi definida de acordo com a legislação. A análise deve considerar a regra municipal e a forma como ela foi aplicada ao imóvel", orienta Bruno Durão.

Caso identifique uma possível irregularidade, o proprietário pode avaliar um pedido de revisão junto à prefeitura ou, conforme as circunstâncias, buscar orientação jurídica para examinar as medidas cabíveis. A decisão do STF não representa redução automática do imposto para todos os imóveis nem garante a restituição imediata de valores pagos anteriormente.

A discussão também tem dimensão econômica. Para os municípios, a necessidade de adequar a cobrança aos limites constitucionais pode exigir a revisão de normas e procedimentos tributários. Eventuais questionamentos sobre lançamentos anteriores também podem gerar demandas administrativas e judiciais.

Para proprietários e empresas, a previsibilidade tributária é importante no planejamento financeiro. O IPTU compõe o custo de manutenção de imóveis residenciais e comerciais e pode influenciar decisões de investimento, locação e gestão patrimonial.

Envio de MP do Imposto Seletivo após eleições

Da **Redação**

O ministro da Fazenda, Dario Durigan, afirmou que o governo federal pretende enviar ao Congresso Nacional, após o segundo turno das eleições, a medida provisória (MP) que estabelecerá as alíquotas do Imposto Seletivo. Segundo ele, o acordo com os setores econômicos afetados foi concluído nesta semana. Uma nova reunião sobre o tema está prevista para a próxima semana, informou o ministro.

"Concluímos um acordo essa semana. Na semana que vem vai ter uma reunião, com o compromisso do governo do presidente Lula de encaminhar o acordo feito com os setores para o Congresso após as eleições", disse Durigan a jornalistas.

A decisão de adiar o envio da proposta busca evitar que a discussão tenha impacto político durante a campanha eleitoral, conforme informações publicadas pelo jornal Valor Econômico.

A proposta do governo prevê manter a carga tributária atualmente cobrada pelo Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) dos setores que passarão a ser tributados pelo Imposto Seletivo a partir de 2027.

ENTRE OS SEGMENTOS AFETADOS ESTÃO:

- Veículos, embarcações e aeronaves;
- Cigarros e outros produtos derivados do tabaco;
- Bebidas alcoólicas e açucaradas;

BENS MINERAIS;

- Concursos de prognósticos e modalidades de apostas esportivas.

LULA MARQUES/AGÊNCIA BRASIL.

Ministro rebate críticas a mecanismo de pagamento dividido

A cobrança do novo imposto, no entanto, poderá começar apenas no fim de janeiro ou início de fevereiro de 2027. Para que a tributação entrasse em vigor em 1º de janeiro, a medida precisava ter sido enviada até 2 de outubro de 2026.

Durante a entrevista, Durigan também defendeu a continuidade da implementação da reforma tributária sobre o consumo, prevista para avançar em 2027. O ministro rebateu críticas ao mecanismo de split payment (pagamento dividido, em inglês), sistema que prevê o recolhimento do tributo no momento da transação financeira.

Segundo ele, a implantação será gradual e começará de forma opcional nas operações entre empresas. Pequenos negócios que vendem diretamente ao consumidor final não serão atingidos inicialmente.

"O split payment começa a valer de maneira opcional e gradual na relação entre empresa e empresa", afirmou.

Durigan também disse que o governo pretende oferecer apoio às empresas durante a transição, com linhas de crédito e ajustes normativos caso sejam identificadas dificuldades de adaptação.