

## ASPECTOS LEGAIS E CONCEITUAIS DA FIXAÇÃO DOS VALORES DE IPTU

GONZÁLEZ, Marco Aurélio Stumpf<sup>(1)</sup>

- (1) Professor do Centro de Ciências Tecnológicas, Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS); Pesquisador do Núcleo Orientado para a Inovação da Edificação (NORIE), Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) — Porto Alegre - RS.  
E-mails: Gonzalez@Labcad.Unisinos.Tche.BR / Gonzalez@Vortex.Ufrgs.BR.

### ABSTRACT

*The property tax is based on real estate values, which changes differentiate and continually on urban area. There is necessary annual reassessment by all recorded values, by actual market value, and don't simple monetary correction. By another side, the Justice has been inflexible on limit the value correction on official taxes. This paper presents the basic concepts on urban economy and the recent decisions of Brazilian Justice, identifying the contradictory positions and concluding with a better interpretation.*

**Keywords:** Property tax, Real estate values.

### RESUMO

O imposto sobre a propriedade urbana é baseado nos valores venais dos imóveis, que sofrem variação contínua e heterogênea dentro da cidade, indicando a necessidade de reavaliações anuais verdadeiras, e não apenas pela correção monetária. Contudo, o entendimento do Judiciário tem sido pela limitação do reajuste aos índices oficiais de inflação. Neste artigo, apresenta-se os conceitos de Economia Urbana sobre o mercado imobiliário e as decisões recentes, bem como a opinião dos doutrinadores. Busca-se identificar e explicar estas posições contraditórias, concluindo-se pela melhor interpretação.

**Palavras-chave:** Legislação, Tributos imobiliários, IPTU.

### 1. INTRODUÇÃO

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é objeto de repetidas controvérsias e disputas judiciais, em torno da fixação dos valores venais - base da tributação. Os valores de mercado dos imóveis variam de acordo com um mercado extremamente dinâmico, e a reavaliação anual dos cadastros é fundamental para garantir a Justiça Tributária. Porém, o Judiciário e o Legislativo têm entendido que o reajuste máximo deve ser o da inflação do período. Neste artigo, demonstra-se que há razões para abandonar esta postura: os preços dos imóveis não variam de acordo com a inflação. Existem variações heterogêneas na área urbana e o reajuste por um índice igual para todos torna a tributação desigual, e portanto injusta.



## 2. O MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário tem comportamento muito distinto dos mercados de outros bens economicamente avaliáveis. As características singulares e o fato dos imóveis serem bens compostos fazem com que sejam de difícil análise. Entre os fatores que provocam estas diferenças, os mais importantes são a grande vida útil, a fixação espacial, o alto custo unitário e o elevado número de agentes. A combinação destes elementos permite explicar grande parcela das variações de preços. A falta de informação empírica e o conhecimento teórico deficiente também trazem imperfeições ao estudo (Lavender, 1990; Lucena, 1985; Muth, 1975).

Os bens do mercado imobiliário são singulares. Não existem, a rigor, dois imóveis iguais. As diferenciações podem ser quase imperceptíveis, mas aparecerão em algum dos inúmeros aspectos que compõe os imóveis. As construções têm elevada vida útil econômica. Na Europa, por exemplo, existem construções com várias centenas de anos em uso, gerando frutos e participando do mercado imobiliário ao lado de imóveis novos. A construção de novas unidades é lenta, e eles têm participação proporcionalmente reduzida na oferta. A maioria dos imóveis transacionados é do estoque. Este fator provoca um dos efeitos mais importantes neste mercado, que é a fixação dos preços através dos níveis praticados nas transações de imóveis velhos (do estoque).

As unidades habitacionais são os bens mais caros que a maioria das pessoas adquire em toda sua vida. Os custos de produção, pelas dificuldades na construção civil, são elevados. O financiamento tem especial importância, pois sem crédito a aquisição é difícil. Desta forma, as políticas habitacionais oficiais são fundamentais no comportamento do mercado. Os períodos de facilidade de crédito geralmente coincidem com períodos de intensa atividade do mercado.

A localização é fixa. Não há transações em mercado amplos, ou transporte de unidades para as regiões de pequena oferta. Os preços são fixados com base nas ofertas e procuras relativas, dentro da área urbana. Inclusive existem sub-mercados em partes da cidade. Por outro lado, a transformação contínua da cidade provoca alterações na qualidade da vizinhança e na acessibilidade do local. Ermínia Maricato, por outra visão, afirma que "a distribuição desigual dos equipamentos de serviços urbanos pelo território gera os chamados efeitos de 'vizinhança' ou 'externalidades', conferindo renda aos proprietários privados de imóveis beneficiados direta ou indiretamente pelos investimentos". Com este efeito, os preços pagos para ocupar determinado local variam, no tempo, de acordo com as facilidades oferecidas (Maricato, 1987). A espacialidade do mercado é uma característica extremamente importante. Os fenômenos urbanos são notadamente espaciais. Existem vários pólos de atração nas áreas urbanas. É fácil notar que, em regra, as cidades não são monocêntricas. Provavelmente, apenas pequenas áreas urbanas, no interior dos estados brasileiros, apresentarão uma região única de valor máximo.

O próprio processo desordenado de crescimento dos municípios, raramente bem coordenado (ou mesmo controlado) pelo poder público, provoca as distinções. Surgem diversos pontos que provocam interesse, cada qual oferecendo prioritariamente empregos, comércio, lazer, poluição reduzida ou facilidade de acesso. A busca diferenciada por um ou mais destes atributos provoca competição dos elementos economicamente ativos. Devem ainda ser consideradas as diferenças na competição por áreas de destinação comercial/industrial ou residencial. Os efeitos de vizinhança e acessibilidade relativa fazem com que imóveis próximos, de mesmas características construtivas, tenham valores semelhantes. Esta semelhança tende a diminuir com o aumento da distância que os separa. As variações são contínuas, isto é, os valores não surgem de forma aleatória. Ao contrário, é razoável supor que há algum tipo de continuidade nos valores e que o nível dos preços seja influenciado pelos imóveis circundantes (Dubin, 1992; Schroeder e Sjoquist, 1976).



Como as condições locais e da estrutura do imóvel variam lentamente, existe uma relativa estabilidade dos preços, no tempo. Porém, algumas intervenções podem transfigurar o mercado, tais como projetos públicos de renovação urbana, abertura de vias expressas, instalação de *shopping centers* ou desenvolvimento de espaços para tecnópolis (Gates, 1995; Maraschin, 1993; Spolidoro, 1994; Tavares, 1993).

Estas características peculiares dos imóveis impedem a comparação direta das unidades. Além disto, a atuação simultânea de empreendedores, poder público e população em geral provoca constante transformação nos valores. Neste contexto, é extremamente difícil determinar o valor mais provável, ou o valor de mercado, que um imóvel pode atingir em dado momento. Os principais fenômenos são a dinâmica imobiliária e a estruturação intra-urbana, que alteram continuamente os valores como efeito das transformações dos usos do solo em tipo e densidade. Mais genericamente, as transformações extra-urbanas (regionais e nacionais) também têm influências sobre o mercado local. Todas estas modificações são refletidas em alterações de valor dos imóveis, o que ocorre de forma heterogênea na área urbana.

Ocorrem mudanças permanentes nos valores, provocadas pela repetição das ações públicas e privadas. Existem outras causas, que são de cunho tecnológico e que também podem provocar variações nos preços do solo. A melhoria dos meios de transporte de massa encurta as distâncias de forma relativa. Já o desenvolvimento das comunicações e da informática poderá trazer uma revolução nas relações funcionais, ao permitir o trabalho à distância, em casa, modificando as necessidades de espaço para os usos comerciais e industriais e, por conseguinte, diminuindo a competição por estes tipos de solo e alterando a acessibilidade relativa.

### 3. O IMPOSTO PREDIAL

O imposto de propriedade é empregado em muitos países, sendo referido como *property tax*, na língua inglesa. Os problemas de arrecadação são semelhantes aos verificados no Brasil. Porém, a comparação das situações de diferentes países é difícil, pois a divisão das atribuições locais e nacionais é muito distinta. Em alguns a educação é responsabilidade do município, enquanto que em outros compete ao governo central. Existem companhias de economia mista ou privadas, para fornecimento de água ou energia elétrica, por exemplo, e assim os recursos arrecadados são dispendidos em serviços bastante diversos. No Reino Unido, 100% dos recursos locais são obtidos através de *property taxes*, enquanto que nos países escandinavos cerca de 75% são obtidos em taxações sobre a renda das pessoas ou lucros das empresas. Já nos Estados Unidos e Canadá predominam as taxas sobre o consumo (Baleeiro, 1984; Fernandez, 1985; Mello, 1994; Prud'Homme, 1987; Souza, 1989).

As *property taxes* têm deficiências decorrentes de iniquidade e impacto diferenciado sobre os valores. Há o problema do atraso (*lag*) entre valorização imobiliária e reestimação dos cadastros. As revisões são caras, geralmente feitas a cada dez anos. Por problemas políticos, nem sempre há consideração do reajuste integral dos preços (Prud'Homme, 1987). Da mesma forma, Fava (1982, p.197) afirma que:

*"O imposto predial e territorial urbano (Iptu) é, reconhecidamente, um tributo problemático, o que se deve, por um lado, à complexidade dos aspectos estritamente relacionados à sua administração e, por outro, à grande proximidade existente entre os pagantes e os cobradores do imposto, o que eleva substancialmente o custo político de sua administração".*

Além disso, os impostos que incidem sobre a propriedade são, via de regra, regressivos, e em geral são repassados aos inquilinos, embora haja controvérsias sobre o



caráter de regressividade, dependendo do ângulo de análise (Musgrave, 1974; Prud'Homme, 1987; Wassmer, 1993).

Em Porto Alegre, este imposto é regulado basicamente pela Lei Complementar nº7, de 7/12/73, com diversas alterações posteriores. Essencialmente, o fato gerador é propriedade, domínio ou posse de bem imóvel situado dentro dos limites da zona urbana do município. A base de cálculo do imposto é o valor venal, ou seja, o valor de mercado do imóvel (Porto Alegre, 1973).

As indicações da LC 7/73 conduzem naturalmente ao cálculo da PGV pelos métodos tradicionais, em Porto Alegre. Apenas os terrenos são avaliados por valores de mercado, sendo os valores das construções determinados através do método do Custo de Reprodução, técnica antiga e largamente empregada para esta finalidade (Ratcliffe *et alli*, 1993; Seeley, 1976). Contudo, esta técnica vem perdendo adeptos, e está virtualmente em desuso entre os profissionais atuantes em avaliação singular de imóveis, embora ainda seja empregada nas plantas de valores de diversos municípios brasileiros.

Assim, o cálculo do Iptu consiste em determinar os valores de terrenos por face de quarteirão, acrescentando as construções com base na identificação de custos para cada tipo de imóvel, descontando-se a depreciação da construção por métodos como o da Parábola ou da Linha Reta. Para as regiões em que não existem transações com terrenos (densamente urbanizadas), a PGV é formada subtraindo-se o valor da construção, calculado da mesma forma.

Porém, sabe-se que o mercado não funciona desta forma. O preço do imóvel segue regras de oferta e demanda no mercado imobiliário e pouco tem a ver com o custo de construção. Como afirmado acima, por causa da durabilidade das construções, as transações do mercado são compostas, em sua maioria, por imóveis usados (do estoque). Assim, as novas construções representam uma parcela pequena do total e têm seus preços regulados pelos níveis dos imóveis usados, e não pelo seu custo de produção (Balchin, 1981; Balchin e Kieve, 1986; Lavender, 1990).

Além disto, pelo método do custo de reprodução, o valor residual (subtraindo-se o terreno do valor total) para construções de mesma idade e tipo é o mesmo para toda a cidade, uma simplificação que pode não ser verdadeira, pois existem grandes diferenças de preço entre imóveis semelhantes, dependendo de sua localização, e a variação de valor dos terrenos não é a única explicação para o fenômeno. Desta forma, para as construções, a determinação dos valores pelo custo de reprodução dificilmente atingirá valores próximos aos de mercado, que deveriam ser a base de cálculo do Iptu.

É interessante salientar que os terrenos representam a menor parcela dos imóveis urbanos: em Porto Alegre e Florianópolis, os apartamentos e casas são mais de 70% do cadastro. Assim, não tem sentido fazer uma planta de valores integralmente voltada para os terrenos, avaliando os apartamentos e casas por métodos imprecisos. O cálculo por custo de reprodução propicia inequidade e perda de receita. A forma de cálculo deve ser modificada, privilegiando o cálculo das construções por comparação de dados de mercado (afinal, deseja-se o "valor de mercado"), através de modelos de inferência estatística, formando plantas de valor específicas para cada tipo de imóvel. Não há aumento de trabalho, pois a modelagem e informatização obtidas com a adoção da inferência estatística simplificam e agilizam as rotinas. A facilidade de conversão do sistema pode ser verificada em trabalhos como o de Zancan e Heineck (1994) e Zancan (1995), nos quais foi analisada a formação de plantas de valor inferenciais para apartamentos residenciais em Criciúma, e ainda González e Formoso (1995) e González (1996), para Porto Alegre.



#### 4. A QUESTÃO DO PONTO DE VISTA JURÍDICO

A tributação Municipal é regulada na Constituição Federal Brasileira no Artigo 157. Em seu Artigo 150, também estabelece a necessidade de estabelecer-se tratamento igual entre os contribuintes. No Artigo 146, remete à Lei complementar a definição geral dos tributos, função exercida pelo Código Tributário Nacional (CTN, Lei 5172/66). O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é uma prestação em dinheiro devida pelo proprietário do imóvel situado no perímetro urbano à Municipalidade correspondente. Os princípios básicos do IPTU, indicados no Código Tributário Nacional, como de todo imposto, são: a fixação dos tributos através de Lei e a anterioridade.

Segundo o CTN, somente a Lei pode instituir, exigir ou majorar tributos, ou fixar a sua base de cálculo, embora os valores desta base possam ser corrigidos monetariamente por Decreto (Art. 97). Esta tarefa deve ser realizada no exercício anterior. Assim, a cada ano deve ser editada uma Lei Municipal específica para a cobrança do IPTU, definindo os valores a serem cobrados. A simples correção monetária da base é aceita pacificamente. Por exemplo, em ementa do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (RJ-TJRGS 170, p.179):

*"A atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo não constitui majoração do tributo se não ultrapassar os índices de correção monetária editados pelo Governo Federal."*

Se houver aumento acima da inflação, entende-se que houve majoração de tributos. Neste sentido, disse o Superior Tribunal de Justiça (RT 709, p.184):

*"De acordo com o princípio da reserva legal, sendo privativa de lei a majoração do tributo, esta resta ilegal quando se dá por decreto e, em valor superior aos índices da correção monetária."*

Em princípio, o IPTU decorre de Lei, e deveria ser efetivamente desenvolvido no Poder Legislativo. Edvaldo Brito diz que (1995, p.78):

*"Conhecido que a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel objeto de propriedade do sujeito passivo, cumpre ao legislador municipal definir os critérios para obter-se esse valor relativamente a cada imóvel. Utilizando-se esses critérios, o Poder Executivo procede ao lançamento tributário que é a atividade privativa sua."*

Entretanto, veja-se o caso do IPTU de 1991 no município do Rio de Janeiro, apreciado pelo Superior Tribunal Federal: a Planta de Valores foi indicada como Anexo da Lei que instituía o IPTU. A hipótese sustentada pela Municipalidade era de que a PV consistia "regulamento" e o requisito de "Lei" estava atendido. Contudo, disse o Relator, Min. Ilmar Galvão (RT 727, p.94):

*"Pretendendo ela [a Municipalidade] subordinar a vigência da lei a mero regulamento, ainda que este seja indispensável à execução daquela, inverte os conceitos de principal e acessório..."*

Por fim, o STF entendeu que a PV fazia parte da Lei e deveria então ser publicada em conjunto (ou no exercício anterior). Mais ainda: nem poderia o Executivo tê-la elaborado, pois esta tarefa integraria as tarefas do Poder Legislativo. Porém, o ilustre Magistrado Galvão, embora ressaltando a Jurisprudência em sentido inverso, cita conclusões do "I Encontro Fluminense de Direito Municipal" sobre o IPTU. *In verbis* (RT 727, p.94):

*"O valor venal, base de cálculo do IPTU, não deve ser estabelecido por lei. Trata-se de um conceito jurídico indeterminado, a ser preenchido com razoabilidade, por ato do Poder Executivo (decreto de fixação ou atualização da tabela de valores) ou no lançamento."*



Complementando, Edvaldo Brito afirma (1995, p.80):

*“... fixados pelo legislador, os critérios para encontrar o valor venal que é a base de cálculo (...) cabe à Administração Tributária apurar esse valor venal de cada imóvel, procedendo, assim o lançamento.”*

Então o Legislativo deveria indicar os “critérios de cálculo” e o Executivo faria os lançamentos. Ocorre que, na prática, é o Executivo que prepara as Plantas de Valores que instruem o IPTU. O Legislativo não indica os “critérios de cálculo”, mas apenas aprecia e aprova (ou não) estas PV. Não é, portanto, nem bem um “ato do Legislativo” nem um “ato do Executivo”.

Mesmo assim, de qualquer forma, o Executivo não tem competência para alterar, por si, os valores venais além da correção monetária, pois esta tarefa depende de Lei. Há farta Jurisprudência neste sentido, citando-se ainda, entre muitas outras, decisões do Superior Tribunal de Justiça (RT 707; RT 714; RT 715). É uma atribuição do Legislativo, ainda que formalmente, pois efetivamente os valores são calculados pela Fazenda Municipal.

## 5. ARGUMENTAÇÃO CONTRÁRIA

A simples leitura da Lei não resolve o problema. É preciso interpretar o texto. Há lacunas e dificuldades com as palavras utilizadas para representar o pensamento do legislador. No campo do Direito predomina a lógica argumentativa. Assim é que doutrinadores e magistrados precisam complementar as Leis com suas próprias interpretações. Por fim, são os Tribunais que dizem o que significam as palavras escritas.

Mas há elementos que não precisam ser discutidos. A expressão “valor venal”, sob qualquer ótica, deve ser entendida como “valor de mercado”. E o valor de mercado não é fixo, nem varia de acordo com a inflação. Corrigir valores anteriores (mesmo que corretos em determinado momento) pela inflação, ou por índices genéricos, é fugir do valor de mercado. É não ter “valores venais”.

Ora, os valores venais são a base deste tributo. E eles, como demonstrado acima, variam no tempo, por causas diversas, e no espaço, pelas influências heterogêneas na área urbana. É um preço altamente influenciável, por inúmeros fatores e fenômenos urbanos, sujeito a influências locais e nacionais. Não cabe a simples correção monetária, sob pena de desatender ao tratamento igual exigido pela Constituição (Art. 150, II). A correção monetária plena aplicada a um imóvel que sofreu desvalorização, ou que não valorizou-se na medida da inflação equivale - na verdade - a uma majoração de tributos. Desprezam os Tribunais este fato.

Assim, é fundamental a reavaliação dos valores venais à cada exercício, em prazo hábil à “aprovação” Legislativa. Ou seja, o Executivo deve encontrar os valores de mercado em Setembro/Outubro de cada ano, para tramitação no outro Poder antes do final do ano.

## 6. CONCLUSÃO

Os Tribunais têm entendido pela limitação de reajuste à inflação, baseando-se no CTN. Mas a Sociedade muda, e a Lei deve ser entendida dentro da situação do momento. Embora consagradas, estas posições devem ser revistas, assim como anteriormente os Tribunais também abandonaram teses antigas, tais como a negativa de correção monetária aos débitos nas Falências e nos saldos de consórcios, mesmo sem mudança dos textos legais.

Há equívocos nesta interpretação, com respeito às limitações de reajustes pela inflação. Inicialmente, os valores de mercado não acompanham a inflação, medida por índices genéricos



de custo de vida. Em seguida, pode ser lembrado que os valores devem ser fixados anualmente, e renovar os valores antigos pela inflação não é o mesmo que determinar os valores de mercado. Então, apenas reajustar o cadastro é descumprir a Lei, pois os valores resultantes não são "valores venais".

Mais ainda, a correção igual para todos rompe o outro princípio, do tratamento igual a todos os contribuintes, pois - evidentemente - nem todos os imóveis sofrem variações de preços iguais no período.

O caminho para o aperfeiçoamento do Imposto Predial e Territorial Urbano é a melhoria das técnicas de cálculo (utilizando inferência estatística) e o fim das limitações individuais de reajuste, adotando-se apenas uma limitação do volume total de recursos, permitindo a avaliação justa do tributo de cada contribuinte sem o exagero na tributação. Em qualquer caso, o contribuinte não está indefeso e pode recorrer à Justiça para discutir eventuais erros na cobrança do imposto.

## 7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BALCHIN, Paul N. **Housing policy and housing needs**. London: McMillan, 1981.
- BALCHIN, Paul N. e KIEVE, J.L. **Urban land economics**. 3ed. London: McMillan, 1986.
- BALEEIRO, Aliomar. **Uma introdução à ciência das finanças**. 14ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984.
- BRITO, Edvaldo. *IPTU - Competência para a atualização monetária da base de cálculo no regime jurídico "Plano Real"*. **Cadernos de Direito Tributário e Finanças Públicas**, n.10, p.73-88, 1995.
- DUBIN, Robin A. *Spatial autocorrelation and neighborhood quality*. **Regional Science and Urban Economics**, v.22, n.3, p.433-452, Sept. 1992.
- FAVA, Vera Lúcia. *O imposto predial e territorial urbano no município de São Paulo*. In: Carlos Alberto Longo e Juarez Alexandre Baldini Rizzieri (orgs). **Economia urbana - custos de urbanização e finanças públicas**. São Paulo: IPE/USP, p.197-232, 1982.
- FERNANDEZ, Álvaro Eduardo Reyes. *As finanças municipais no contexto do federalismo fiscal brasileiro*. **Anais - 4º Seminário de Economia Regional e Urbana**. Santa Maria: SESM, p.107-137, 1985.
- GATES, Bill. **A estrada do futuro**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.
- GONZÁLEZ, Marco Aurélio Stumpf. *Especificação de modelos hedônicos de preços para plantas de valores*. **Anais do II Congresso de Engenharia Civil**. Juiz de Fora: UFJF, Maio, 1996.
- GONZÁLEZ, Marco Aurélio Stumpf e FORMOSO, Carlos Torres. **Determinação de planta de valores com base em dados do Itbi - Estudo da viabilidade de aplicação em Porto Alegre** (Relatório de pesquisa). Porto Alegre: FAPERGS, 1995.
- LAVENDER, S. D. **Economics for builders and surveyors**. Essex, UK: Longman, 1990.
- LUCENA, José M. P. de. **O mercado habitacional no Brasil**. Rio de Janeiro: FGV, 1985.
- MARASCHIN, Clarice. **Alterações provocadas pelo shopping center em aspectos da estrutura urbana - Iguatemi, Porto Alegre, RS**. Porto Alegre: PROPUR/UFRGS, 1993. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano).
- MARICATO, Ermínia. **Política habitacional no regime militar: do milagre brasileiro à crise econômica**. Petrópolis: Vozes, 1987.



- MELLO, Diogo Lordello de. *A reforma fiscal e os municípios*. **Revista de Administração municipal**, v.41, n.213, p.6-10, Out. 1994.
- MUSGRAVE, Richard A. *Is a property tax on housing regressive?* **The American Economic Review**, v.64, n.2, p.222-229, May, 1974.
- MUTH, Richard F. *Urban economic problems*. New York: Harper&Row, 1975.
- PORTO ALEGRE. *Lei complementar nº7*. Porto Alegre: PM, 1973.
- PRUD'HOMME, Rémy. *Financing urban public services*. In: E.S. MILLS (ed). **Handbook of regional and urban economics**, v.2 (urban economics). Amsterdam: Elsevier, c.30, p.1179-1206, 1987.
- RATCLIFFE, John S.; SIMON, Tsui Yig-pui; THOMAS, Poon Nai-tung; ZHAOLING, Yu; YABIAO, Yang. *An examination of land and property appraisal techniques suitable for application in the people's republic of China*. Hong Kong: Department of Building and Real Estate/H.K. Polytechnic, 1993.
- SCHROEDER, Larry D. e SJOQUIST, David L. *Investigation of population density gradients using trend surface analysis*. **Land Economics**, v.52, n.3, p.382-392, Aug. 1976.
- SEELEY, Ivor H. *Building economics*. 2.ed. London: MacMillan, 1976.
- SOUZA, Edgar Bastos de. *O município na Constituição de 1988*. Brasília: IPEA/IPLAN, 1989.
- SPOLIDORO, Roberto. *Mudanças tecnológicas e suas implicações na (re)organização do território*. In: Seminário "A cidade e a metrópole latino-americana". Porto Alegre: Faculdade de Ciências Econômicas/Ufrgs, 1994.
- STJ (Superior Tribunal de Justiça, Cível, Primeira Turma). *RE 36.902-9 (4/4/94)*. **Revista dos Tribunais**, a.83, n.707, p.194-195, Set. 1994.
- \_\_\_\_\_. *RE 53.007-5 (9/11/94)*. **Revista dos Tribunais**, a.84, n.714, p.261-263, Abr. 1995.
- \_\_\_\_\_. *RE 40.084-8 (17/8/94)*. **Revista dos Tribunais**, a.84, n.715, p.282-285, Maio, 1995.
- STJ (Superior Tribunal de Justiça, Cível, Segunda Turma). *RE 2.412-0 (27/4/94)*. **Revista dos Tribunais**, a.83 n.709, p.184-185, Nov. 1994.
- \_\_\_\_\_. *RE 191.912-4 (27/10/95)*. **Revista dos Tribunais**, a.85, n.727, p.93-96, Maio, 1996.
- TAVARES, Hermes Magalhães. *Complexos de alta tecnologia e reestruturação do espaço*. **Cadernos do IPPUR/UFRJ**, a.7, n.1, p.39-51, Abr. 1993.
- TJRGS (Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Pleno). *Ação 594004954 (6/3/95)*. **Revista de Jurisprudência do TJRGS**, n.170, p.178-182, Set. 1995.
- WASSMER, Robert W. *Property taxation, property base, and property value: An empirical test of the "new view"*. **National Tax Journal**, v.46, n.2, p.135-159, June, 1993.
- ZANCAN, Evelise Chemale. *Metodologia para avaliação em massa de imóveis para efeito de cobrança de tributos municipais - caso dos apartamentos da cidade de Criciúma-SC*. **Anais - 1º Congresso Brasileiro de Avaliações para Fins Tributários**. Cachoeira do Sul: IGEL/Prefeitura Municipal, p.15-30, Maio, 1995.
- ZANCAN, Evelise Chemale e HEINECK, Luis Fernando M. *Metodologia para execução de plantas de valores genéricos: caso de Criciúma-SC*. **Anais - 1º Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário**. Florianópolis: UFSC, Tomo III, p.52-59, Ago. 1994.