

ITR se sobrepõe ao IPTU em imóvel com função agrícola

29/01/2020

O critério da localização do imóvel não é suficiente para que se decida sobre a incidência do IPTU ou ITR, sendo necessário observar-se também a destinação econômica.

Istockphoto



Produtor rural dono de propriedade em área urbana conseguiu anular cobrança do IPTU no Tribunal Justiça de São Paulo

Com base nesse entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o colegiado da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu manter sentença de 1ª instância que anulava a cobrança de IPTU de 2014 a 2019 de proprietário de terra dentro da capital paulista.

Ao conceder o mandado de segurança a favor do agricultor, a juíza Liliane Keyko Hioki, da 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo, ponderou que, “embora o imóvel indicado na inicial tenha sido incluído na Zona Urbana do Município de São Paulo (fls. 271/622), é certo que a destinação econômica é exclusivamente rural, tanto que a área é objeto de exploração para produção de mudas e outras formas de propagação vegetal, horticultura e comércio varejista de plantas e flores naturais”.

A magistrada também apontou que o proprietário já estava devidamente cadastrado como produtor rural, comercializa sua produção, possui cadastro no Incra e recolhe anualmente o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, de competência federal, e muito mais barato em relação ao que se cobra nas áreas urbanas.

Ao analisar o recurso do município, o relator, desembargador Eutálio Porto, considerou que a controvérsia envolvendo a competência tributária municipal para instituição do IPTU, quando se trata de área localizada no perímetro urbano ou de expansão urbana que tenha exploração vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial já se encontra pacificada na jurisprudência do STJ.

O CTN (Código Tributário Nacional) tem o entendimento que o imóvel que esteja em local urbano, para incidir o IPTU, deve ter no mínimo dois dos seguintes elementos: meio fio ou calçamento; com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

Todavia, cabe salientar que o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o **Recurso Especial 1.112.646/SP**, não enxergou tal regra como absoluta. É admissível existir um imóvel localizado em região urbana, que tenha dois ou mais aspectos citados, mas mesmo assim não seja propício a incidir o IPTU municipal.

Em seu voto, o magistrado do tribunal paulista reiterou que essa jurisprudência é aplicada desde que se comprove a exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial.

Diante disso, votou pelo não provimento do recurso do município e manteve a decisão que anulava a cobrança do IPTU de 2014 a 2019, além dos anos subsequentes.

O agricultor foi representado pelo advogado **Alexandre de Souza**.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
1032974-50.2019.8.26.0053**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2020-jan-29/itr-sobrepoe-iptu-imovel-funcao-agricola2/>