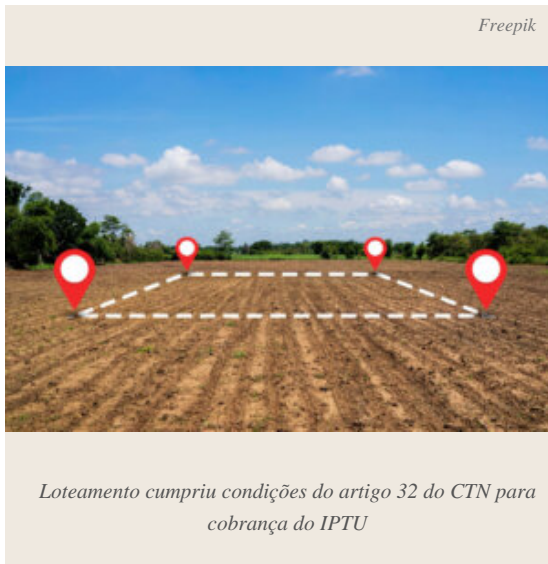


# Cobrança de IPTU em área recém-urbanizada não depende do Incra

29/05/2024

A obrigação de informar ao Incra a alteração de área rural para urbana não é um requisito para que a propriedade deixe de sofrer a incidência do Imposto Territorial Rural (ITR) e passe a sofrer a incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).



Com esse entendimento, a 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso especial do município de São José do Rio Preto, para permitir a cobrança de IPTU sobre um loteamento em área que era rural, mas agora é urbana.

Os imóveis estão localizados à beira da Rodovia BR-153, em uma área que se tornou urbana de acordo com o Plano Diretor aprovado pelo município em 2006.

Isso permitiria a cobrança do IPTU desde que estivesse presentes dois dos “melhoramentos” exigidos pelo artigo 32 do **Código Tributário Nacional**: calçamento, abastecimento de água, sistema de esgoto, rede de iluminação pública e escola ou posto de saúde a 3 km.

## Cobrança questionada

Por entender que esses melhoramentos estavam presentes, o município passou a cobrar IPTU e não ITR a partir de 2015. Os contribuintes se insurgiram por entender que a cobrança é ilegal, por ofender a [Lei 6.766/1979](#).

Em seu artigo 53, a norma diz que “Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA”.

O Tribunal de Justiça de São Paulo deu razão ao contribuinte. Entendeu que informar ao Incra a alteração é obrigação acessória protetiva da segurança das relações jurídicas e anulou os lançamentos tributários.

## Sem condicionamento

Por unanimidade de votos, a 1ª Turma do STJ reformou o acórdão e deu razão ao município. Relator, o ministro Gurgel de Faria a obrigação prevista na Lei 6.766/1979 é dirigida à pessoa do loteador. O objetivo é que a União verifique o uso e a localização da propriedade.

“As providências elencadas no artigo 53 da Lei 6.766/1979 dizem respeito às condições para se garantir, no máximo, a regularidade do processo de parcelamento/loteamento de área então rural, e não aos requisitos para a cobrança do IPTU sobre imóvel que, por lei local, passou a ser considerado como urbano.”

Assim, não é possível condicionar a eficácia das leis municipais de instituição do IPTU e a caracterização do fato gerador do tributo à citada comunicação ao Incra.

“Eventual circunstância condicionante à configuração do fato gerador do tributo em questão (IPTU) somente poderia ser validamente instituída por lei complementar, o que nem sequer é o caso da Lei n. 6.766/1979”, acrescentou o relator.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão REsp 2.105.387**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-mai-29/cobranca-de-iptu-em-area-recem-urbanizada-nao-depende-do-incra/>