

Morador de área rural não precisa pagar IPTU, apenas ITR, decide TJ-SP

A 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a decisão do Setor de Execuções Fiscais de Amparo (SP) que anulou a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) de um morador de área rural do município.

Em seu voto, a relatora do recurso, desembargadora Beatriz Braga, apontou que a legislação brasileira impede a cobrança concomitante do IPTU e do Imposto Territorial Rural (ITR) sobre o mesmo imóvel, devendo prevalecer o critério da destinação, ou seja, “os imóveis utilizados na exploração de atividades rurais estão sujeitos à incidência do ITR, independentemente de sua localização”.

Segundo a magistrada, para que seja juridicamente viável a cobrança do IPTU de um imóvel localizado em área rural, é indispensável a existência de pelo menos dois dos melhoramentos previstos no artigo 32, §1º, do **Código Tributário Nacional (CTN)**: 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; e escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

“No caso, há controvérsia entre as partes quanto à distância entre a escola pública mais próxima e a propriedade do embargante. Além disso, o embargado reconheceu a ausência de iluminação pública na área e não apresentou evidências de outros melhoramentos. Dessa forma, conclui-se que não estão presentes os melhoramentos mínimos necessários para fundamentar a cobrança do IPTU. Ressalte-se que a simples disponibilização de energia elétrica não equivale à iluminação efetiva das vias públicas, como exigido de forma objetiva no CTN”, destacou a desembargadora.

Completaram o julgamento os desembargadores Henrique Harris Júnior e Ricardo Chimenti. A decisão foi unânime. *Com informações da assessoria de imprensa do TJ-SP.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
Processo 1002910-82.2021.8.26.0022

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jan-30/morador-de-area-rural-nao-precisa-pagar-iptu-apenas-itr-decide-tj-sp/>

