

## **A incidência de IPTU sobre área de preservação ambiental é inconstitucional e ilegal**

*Por **Ana Carolina Conte de Carvalho Dias**,  
advogada (OAB/SP nº 164.813)*

**Ao** julgar o Recurso Especial nº 1128981/SP, o STJ posicionou-se no sentido de que o exercício do domínio sobre área de preservação ambiental situada dentro de empreendimento imobiliário urbano, não exime o contribuinte da incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

**Baseado** no critério meramente topográfico, o entendimento do STJ foi de que o fato gerador desse tributo permanece íntegro pelo simples fato de a propriedade imobiliária ser localizada em zona urbana de determinado município.

**Segundo** a doutrina, o mencionado entendimento não se coaduna com o sistema jurídico no qual se insere esse tributo.

**O** artigo 32 do Código Tributário Nacional, iluminado pelo princípio da função social da propriedade imobiliária (arts. 5º e 182 da CF/88), estabelece que os municípios somente estão autorizados a cobrar IPTU em áreas urbanizadas ou urbanizáveis.

**Nesse** sentido, apenas é legítima a cobrança do IPTU quando presentes, no mínimo, dois dos elementos previstos taxativamente no art. 32, § 1º do CTN. Ou ainda, quando haja efetiva urbanização em progresso, conforme estabelece o art. 32, § 2º do CTN, que estabelece a necessidade de melhoramentos na área urbana ou urbanizável, sem os quais não haveria legitimidade para pagamento do IPTU.

**O** art. 32 do CTN é comando negativo ao exercício da competência dos municípios de criar o IPTU. Porém, municípios impõem a cobrança do IPTU em áreas de reserva ambiental, quando contíguas a áreas loteadas.

**Os** municípios devem empreender uma organização mínima, de modo que possa a coletividade se beneficiar da infraestrutura e dos serviços disponibilizados. Apenas com tal infraestrutura e serviços é que a cobrança do IPTU é constitucional e legal.

**Não** há necessidade de edição de lei municipal isentiva de IPTU para áreas de preservação ambiental, pois a ausência dos requisitos mínimos, por si só, constitui hipótese de não incidência do IPTU.

**Verifica-se** que o critério topográfico, adotado pelo STJ, revela-se insuficiente e não se harmoniza com o sistema jurídico brasileiro. Tal critério não basta para dirimir a competência para cobrança do IPTU e do ITR, na medida em que, além de se observar a circunscrição das áreas - se localizadas em perímetro urbano ou rural -, é preciso atentar para a destinação econômica dada à propriedade.

**A** vedação de urbanização de área ambiental pela União e pelos municípios impede a instituição e cobrança do IPTU, por ausência de elementos que afirmam sua materialidade.

**Assim**, a instituição e cobrança de IPTU em áreas de preservação ambiental, onde a urbanização é vedada, é inconstitucional e ilegal.

*Em 01.06.11*