



Câmara Municipal de Sales

C.N.P.J. 51.347.508/0001-00

www.camarasales.sp.gov.br e-mail: contato@camarasales.sp.gov.br

Rua José Paulino Castilho de Oliveira, 740-Centro-Fone (0xx17) 3557-1255-CEP 14980-000
ESTADO DE SÃO PAULO

INDICAÇÃO Nº 14/2.023

Os Vereadores que esta subscrevem, nos termos regimentais vigentes, INDICAM e solicitam o devido encaminhamento desta ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal de Sales, para que sejam adotadas providências para regularização de propriedades cujo valor cobrado a título de ITU E IPTU, não correspondem com a realidade dos contribuintes e nem com as melhorias estipuladas pelo Código Tributário Municipal e Nacional.

JUSTIFICATIVA

CONSIDERANDO a situação de munícipes proprietários de imóveis no Município de Sales, cujo o valor cobrado a título de ITU E IPTU, não corresponde com a realidade dos contribuintes e nem com as melhorias estipuladas pelo Código Tributário Municipal e Nacional.

CONSIDERANDO que na conceituação clássica do direito bem como também em uma primeira análise simplista, a localização do imóvel é o critério relevante para que se possa ser ou não considerado área urbana bem como área rural. Nesse sentido o código tributário nacional em seu artigo 32:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;



Câmara Municipal de Sales

C.N.P.J. 51.347.508/0001-00

www.camarasales.sp.gov.br e-mail: contato@camarasales.sp.gov.br

Rua José Paulino Castilho de Oliveira, 740-Centro-Fone (0xx17) 3557-1255-CEP 14980-000
ESTADO DE SÃO PAULO

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado

CONSIDERANDO que esses munícipes relatam que o último critério é o único que é existente. Haja vista que se tem escola de ensino fundamental a menos de três quilômetros da propriedade e não contam com coleta de lixo, correios entre outros que qualquer munícipe tem a sua disposição e esses proprietários não tem.

CONSIDERANDO o previsto no § 1º acima para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

Assim sendo, verifica-se que pelos critérios impostos pelo Código Tributário Nacional que não se encontram presentes os critérios mínimos para que seja efetivamente considerada zona urbana e assim, não há qualquer forma de se ter presente fato gerador, qual seja, propriedade territorial urbana para que se tenham lançados os créditos tributários que após isso ainda seriam objeto de ação de execução fiscal.

Ainda mesmo que eventualmente ocorra, há que se observar a finalidade da propriedade. Nesse sentido tem se observado a aplicação do artigo 15 do Decreto Lei nº 57/1966:

Art 15. O disposto no art. 32 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, não abrange o imóvel de que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial, incidindo assim, sobre o mesmo, o ITR e demais tributos com o mesmo cobrados

E esse tem sido o posicionamento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

TRIBUTÁRIO. IMÓVEL NA ÁREA URBANA. DESTINAÇÃO RURAL. IPTU. NÃO-INCIDÊNCIA. ART. 15 DO DL 57/1966 RECURSO REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. 1. Não incide IPTU



Câmara Municipal de Sales

C.N.P.J. 51.347.508/0001-00

www.camarasales.sp.gov.br e-mail: contato@camarasales.sp.gov.br

Rua José Paulino Castilho de Oliveira, 740-Centro-Fone (0xx17) 3557-1255-CEP 14980-000
ESTADO DE SÃO PAULO

mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do DL 57/1966).

2. Recurso Especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução 8/2008 do STJ (RECURSO ESPECIAL Nº 1.112.646 - SP (2009/0051088-6) RELATOR: MINISTRO HERMAN BENJAMIN)

Assim, mesmo um imóvel em área urbana pode, conforme entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça ser para todos os efeitos área rural, quanto mais imóvel em área rural como ocorre no presente caso concreto de proprietários do nosso Município que a finalidade dos imóveis é plantação e criação de animais portanto, de destinação rural.

Casos idênticos, já foram discutidos e pacificado o entendimento no STJ, de que mesmo que esteja em área urbana a sua destinação seria Rural e não haveria incidência de IPTU, conforme verifica-se na jurisprudência abaixo:

TRIBUTÁRIO. IMÓVEL NA ÁREA URBANA. DESTINAÇÃO RURAL. IPTU. NÃO-INCIDÊNCIA. ART. 15 DO DL 57/1966. RECURSO REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. 1. Não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do DL 57/1966). 2. Recurso Especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução 8/2008 do STJ. (STJ - REsp: 1112646 SP 2009/0051088-6, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 26/08/2009, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 28/08/2009 RDDT vol. 171 p. 195 RT vol. 889 p. 248)

E o TJSP, também tem decidido no mesmo sentido:

Embargos à execução fiscal. IPTU e ITR. Imóvel localizado em área urbana, mas destinado a atividades rurais. Pecuária. Comprovação de atividade tipicamente rural. Critério geográfico ou destinação econômica do imóvel. Prevalência da atividade econômica. Não incidência do IPTU, mas de ITR. Precedentes do STJ. Honorário suficientemente fixados. Nega-se provimento aos recursos'



Câmara Municipal de Sales

C.N.P.J. 51.347.508/0001-00

www.camarasales.sp.gov.br e-mail: contato@camarasales.sp.gov.br

Rua José Paulino Castilho de Oliveira, 740-Centro-Fone (0xx17) 3557-1255-CEP 14980-000
ESTADO DE SÃO PAULO

(TJSP;Apelação 0036675-53.2010.8.26.0602; Relator (a): Beatriz Braga; ÓrgãoJulgador: 18ª Câmara de DireitoPúblico; Foro de Sorocaba - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 06/04/2017; Data de Registro:07/04/2017)

No mesmo sentido:

"APELAÇÃO CÍVEL – Embargos à Execução Fiscal – Município de Ribeirão Preto - IPTU referente aos exercícios de 2003 a 2007 – Alegação do contribuinte de que seu imóvel tem destinação agrícola, razão pela qual não se sujeita ao IPTU cobrado – Sentença de procedência, com declaração de nulidade dos lançamentos questionados, e de inexigibilidade do IPTU no período discutido – Insurgência do Município – Não acolhimento - Nos termos dos artigos 29 e 32 do Código Tributário Nacional, do artigo 15 do Decreto-Lei nº 57/66 e do Tema Repetitivo nº 174 do C. Superior Tribunal de Justiça, a qualificação de um imóvel como urbano ou rural, não decorre apenas da sua localização, mas também, e principalmente, da destinação econômica que lhe é dada – Imóveis que haja exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, que se qualificam como rurais, ainda que situados em zona urbana ou de expansão urbana – Elementos coligidos aos autos suficientes a comprovar o desenvolvimento de atividade agrícola (plantação de mandioca e abóbora) no imóvel referido na petição inicial – Hipótese, portanto, de não incidência do IPTU, ainda que esteja o imóvel situado em zona de expansão urbana – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO" (TJSP; Apelação Cível 0013817-59.2009.8.26.0506; Relator (a): Tania Mara Ahualli; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Ribeirão Preto - Vara do Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 02/09/2021; Data de Registro: 02/09/2021 - destaquei)

"TRIBUTÁRIO. IPTU. ITR. IMÓVEL. EXPLORAÇÃO EXTRATIVA VEGETAL. ART. 32 DO CTN, 15 DO DECRETO LEI Nº 57/66. 1. O artigo 15 do Decreto-Lei nº 57/66 exclui da incidência do IPTU os imóveis cuja destinação seja, comprovadamente a de exploração agrícola, pecuária ou industrial, sobre os quais incide o Imposto Territorial Rural-ITR, de competência da União. 2. Tratando-se de imóvel cuja finalidade é a exploração extrativa vegetal, ilegítima é a cobrança, pelo Município, do IPTU, cujo fato gerador se dá em razão da localização do imóvel e não da destinação econômica



Câmara Municipal de Sales

C.N.P.J. 51.347.508/0001-00

www.camarasales.sp.gov.br e-mail: contato@camarasales.sp.gov.br

Rua José Paulino Castilho de Oliveira, 740-Centro-Fone (0xx17) 3557-1255-CEP 14980-000
ESTADO DE SÃO PAULO

Precedente. 3.Recurso especial improvido.” (recurso especial 738.628/SP, relator Ministro Castro Meira);

“TRIBUTÁRIO. IPTU E ITR. INCIDÊNCIA. IMÓVEL URBANO.IMÓVEL RURAL. CRITÉRIOS A SEREM OBSERVADOS.LOCALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO. DECRETO-LEI N. 57/66.VIGÊNCIA. 1. Não se conhece do recurso especial quanto a questão federal não foi préquestionada no acórdão recorrido (Súmulas n. 282 e 356/STF). 2. Ao disciplinar o fato gerador do imposto sobre propriedade imóvel e definir competências, optou o legislador federal, num primeiro momento, pelo estabelecimento de critério topográfico, desorte que, localizado o imóvel na área urbana do município, incidiria o IPTU, imposto de competência municipal; estando fora dela, seria o caso do ITR, de competência da União. 3. O Decreto-Lei n. 57/66, recebido pela Constituição de 1967 como lei complementar, por versar normas gerais de direito tributário, particularmente sobre o ITR, abrandou o princípio da localização do imóvel, consolidando a prevalência do critério da destinação econômica. O referido diploma legal permanece em vigor, sobretudo porque, alçado à condição de lei complementar, não poderia ser atingido pela revogação prescrita na forma do art. 12 da Lei n. 5.868/72. 4. O ITR não incide somente sobre os imóveis localizados na zona rural do município, mas também sobre aqueles que, situados na área urbana, são comprovadamente utilizados em exploração extrativa, vegetal, pecuária ou agroindustrial. 5. Recurso especial a que se nega provimento.” (recurso especial 472.628/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha).

Portanto, é possível que impasse seja sanado, com isenção de IPTU ou um desconto no valor cobrado com alteração na legislação vigente.

O Código Tributário Municipal em seus artigos 177 e 193, reza que:



Câmara Municipal de Sales

C.N.P.J. 51.347.508/0001-00

www.camarasales.sp.gov.br e-mail: contato@camarasales.sp.gov.br

Rua José Paulino Castilho de Oliveira, 740-Centro-Fone (0xx17) 3557-1255-CEP 14980-000
ESTADO DE SÃO PAULO

Da Incidência e dos Contribuintes

Artigo 177 - O imposto predial e territorial urbano tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de todo e qualquer bem imóvel, por natureza ou por acessão física, tal como definido na lei civil situado no território do Município, e que, independentemente de sua localização, satisfaça a qualquer das seguintes condições:-

- I - possua área igual ou inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) independentemente de sua destinação ou efetiva exploração;
- II - não se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial.

Artigo 193 - Ficam isentos do pagamento do imposto predial e territorial urbano os imóveis localizados fora dos aglomerados urbanos, desde que observada a existência simultânea dos seguintes requisitos:-

- I - possuam área igual ou inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados)
- II - sejam cultivados, com pouca expressão econômica ou com caráter de cultura de subsistência só ou com o auxílio de sua família, pelo proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título, - que não detenha, de fato ou de direito, quaisquer dos poderes inerentes ao domínio de outro imóvel localizado no território do Município
- III - não possuam edificações suntuosas nem outras obras de embelezamento ou aformoseamento que possam caracterizá-los como casas de veraneio, sítios de recreio ou outro tipo qualquer de benfeitorias, destinadas a habilitação, lazer ou recreação;
- IV - não possam ser caracterizados como empresas agrícolas, indústrias extrativas ou qualquer modalidade de atividade empresarial.

Sendo assim, solicitamos a Vossa Excelência estudos para que se promova a alteração no Código Tributário Municipal, Lei nº 569/83 para melhor adequação às novas realidades do Município.

Sugerimos que sejam realizados estudos para que possibilite a alteração tanto do artigo 177, quanto do artigo 193, onde se lê "I - Possuam área igual ou inferior a 10.000,00 m²(dez mil metros quadrados), leia-se 5000,00 m²(cinco mil metros quadrados), que seja adotado regime diferenciado para os proprietários que com área até 5.000.

Entendemos também que seja necessário o reconhecimento da situação dos atuais proprietários que não contam com os requisitos necessários para ser



Câmara Municipal de Sales

C.N.P.J. 51.347.508/0001-00

www.camarasales.sp.gov.br e-mail: contato@camarasales.sp.gov.br

Rua José Paulino Castilho de Oliveira, 740-Centro-Fone (0xx17) 3557-1255-CEP 14980-000
ESTADO DE SÃO PAULO

enquadrados na cobrança do IPTU e ITU, que possam ter a suspensão das cobranças indevidas (sob questionamento) inclusive juros e correção monetária na cobrança do ITU e IPTU desde 2018 até 2023, e que o novo enquadramento seja aplicado ao exercício atual e nos anteriores desde 2018 bem como nos anos seguintes.

Bem como que se viabilize a possibilidade de que considerando o valor venal atribuído ao imóvel seja concedido um desconto de até 90% (como benefício fiscal) no valor a ser pago, como incentivo a aquisição de grandes lotes em áreas urbanas no Município de Sales.

Contamos com o encaminhamento da presente ao Executivo Municipal para atendimento ao pleiteado.

Sala das Sessões, "José da Costa Marques", 03 de Abril de 2023.



ADRIANO GIAMPANI



ANDRÉ AGUILLAR



DORALICEDA SILVA DE MENEZES



JOÃO ANTONIOLI SOBRINHO



JOÃO COSTA



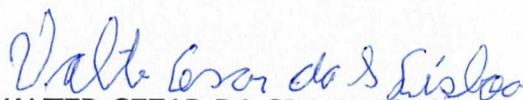
PAULO CÉSAR TEODORO



NASSIF JORGE NASSIF



VALDIR AMÊNDOLA



VALTER CÉZAR DA SILVA LISBOA