

# COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 84, DE 2022

Revoga o §2º do art. 32 do Código Tributário Nacional, a fim de acabar com a possibilidade de cobrança de IPTU em áreas que não têm os requisitos urbanísticos mínimos previstos no Código.

**Autor:** Deputado KIM KATAGUIRI

**Relator:** Deputado ACÁCIO FAVACHO

### I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 84, de 2022, de autoria do nobre Deputado Kim Kataguiri, que objetiva revogar o § 2º do art. 32 da Lei nº 5.176, de 1966, o Código Tributário Nacional, a fim de acabar com a possibilidade de cobrança de IPTU em áreas que não possuem os requisitos urbanísticos mínimos previstos no Código.

O projeto foi distribuído às Comissões de Desenvolvimento Urbano, de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e de Cidadania. As últimas duas apenas para análise de adequação financeira ou orçamentária e de constitucionalidade e de juridicidade, respectivamente, conforme art. 54 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD).

Após a análise pelas Comissões, a proposição será objeto de análise pelo Plenário e seu regime de tramitação é de prioridade, conforme o art. 24, inciso I e art. 151, inciso II, ambos do RICD.

Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto, nesta Comissão.

É o relatório.



\* C D 2 3 7 3 5 7 2 2 2 3 0 \*  
LexEdit

## II - VOTO DO RELATOR

O autor do projeto fundamenta a necessidade de revogação do § 2º do art. 32 da Lei nº 5.176, de 1966, o Código Tributário Nacional, para evitar a cobrança de Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) em áreas rurais que não possuem os equipamentos urbanos listados no § 1º do mesmo artigo.

Isso porque, nas palavras do autor:

*[...] o art. 32 §2º do CTN permite aos Municípios e ao DF o uso de um critério fictício para considerar uma área como urbana. Tal dispositivo permite que os entes federativos considerem uma área rural como “urbanizável”, mesmo sem que haja qualquer equipamento urbano previsto no caput do art. 32, podendo o Município ou o DF cobrar IPTU dos imóveis na área.*

Sobre a matéria, cabe registrar que a Constituição Federal, em seu art. 153, inciso VI, determina ser da competência da União instituir o Imposto sobre Propriedade Territorial Rural (ITR). Mais adiante, no art. 156, inciso I, a Constituição determina ser dos Municípios a competência para instituir o Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Assim, o exercício da competência federal ou municipal depende essencialmente da caracterização do imóvel como urbano e rural, o que ficou a cargo da legislação infraconstitucional federal.

Para a definição de imóvel urbano, são consideradas, principalmente, as disposições da Lei nº 5.176, de 1966 (Código Tributário Nacional). Nele, como bem observa o autor da proposição em apreço, vigoram comandos em aparente conflito, pois elencam condicionantes importantes para a caracterização do urbano e, logo em seguida, tornam essa caracterização independente desses mesmos condicionantes.

O art. 32, § 1º, do Código Tributário Nacional, estabelece ser zona urbana aquela definida em lei municipal, desde que observada a existência de, no mínimo, dois melhoramentos dentre os indicados no dispositivo, a saber:

- I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II – abastecimento de água;
- III – sistema de esgotos sanitários;



\* C D 2 3 7 3 5 7 2 2 2 3 0 \*

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.

Apesar dessa importante determinação, que garante uma baliza mínima para a caracterização fática do imóvel como urbano, o § 2º do mesmo artigo autoriza que a lei municipal considere como urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do § 1º, ou seja, mesmo que essas áreas não apresentem nenhum dos melhoramentos elencados pelo citado dispositivo.

Na prática, autoriza-se que o município realize caracterização meramente virtual do imóvel como urbano, possibilitando a cobrança de IPTU em locais sem qualquer feição de ambiente urbano.

Ainda que previstas em lei como urbanizáveis ou como zonas de expansão urbana, sabe-se que pode perdurar por anos a espera para que obras de infraestrutura urbana sejam iniciadas e concluídas nessas áreas. Até lá, corroboramos o posicionamento do autor sobre não ser justa a cobrança do IPTU pelo município: “Ou bem a área é rural e deve ser tributada com ITR ou é urbana e deve ser tributada com IPTU”.

Para resolver o aparente conflito entre os § 1º e 2º do art. 32 do Código Tributário Nacional, tem-se como solução a revogação do § 2º, como bem propõe o nobre autor do PLP nº 84/2022. Com isso, garante-se segurança jurídica atrelado a um processo de urbanização justo e coerente, aderente aos princípios que regem o Estatuto das Cidades em todas as suas feições.

Por todo o exposto, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei complementar nº 84, de 2022.

Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado ACÁCIO FAVACHO

Relator



\* C D 2 3 7 3 5 7 2 2 2 3 0 0 \*