



gerado incerteza quanto aos requisitos mínimos para a incidência do imposto, sobretudo quando não há infraestrutura urbana básica compatível com a tributação municipal sobre a propriedade urbana.

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 156, inciso I, atribui aos Municípios a competência para instituir o IPTU. Essa competência, contudo, deve ser exercida no âmbito das normas gerais de direito tributário, a serem estabelecidas por lei complementar, nos termos do art. 146, inciso III, alínea “a”, da Constituição. Nesse contexto, o art. 32 do Código Tributário Nacional (CTN) disciplina o fato gerador do IPTU e condiciona a definição da zona urbana, para fins tributários, à observância do requisito mínimo de melhoramentos públicos, conforme o disposto no § 1º do referido dispositivo.

O § 2º do art. 32 do CTN, por sua vez, autoriza a lei municipal a considerar urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana constantes de loteamentos aprovados e destinados à habitação, à indústria ou ao comércio. Ocorre que a redação atual desse parágrafo tem sido interpretada, no âmbito da prática administrativa, como se autorizasse a incidência do IPTU nessas áreas sem qualquer vinculação ao requisito mínimo de melhoramentos previsto no § 1º. Essa leitura tende a produzir distorções. Ela pode incentivar expansões cartográficas do perímetro urbano sem correspondência com condições objetivas mínimas de urbanidade. Ademais, amplia o risco de litígios e de assimetria de tratamento entre contribuintes, especialmente em áreas periféricas e de transição, onde a presença de infraestrutura é frequentemente incompleta.

A proposta é simples e pontual. Ela altera o § 2º do art. 32 do CTN para explicitar que a qualificação de áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, para fins de incidência do IPTU, deve observar os requisitos mínimos de que trata o § 1º do referido artigo. Com isso, a lei complementar densifica a norma geral e reforça a necessidade de correlação entre tributação urbana e condições objetivas mínimas de infraestrutura pública. A mudança busca oferecer parâmetro mais claro para orientar a legislação municipal e a atuação administrativa, sem substituir a competência local de definir a zona urbana em lei própria e de gerir o IPTU dentro do espaço constitucionalmente reservado aos Municípios.



O Projeto não interfere na autonomia administrativa do ente local. Ele apenas ajusta norma geral de direito tributário, em sede de lei complementar, para reduzir ambiguidades interpretativas e aumentar a previsibilidade do sistema. Ao exigir que a incidência do IPTU em áreas urbanizáveis ou de expansão urbana observe o requisito mínimo do § 1º, a proposta favorece a coerência do modelo do CTN, reforça a legalidade tributária e contribui para a redução de disputas administrativas e judiciais em torno da matéria.

Por fim, o Projeto prevê vigência a partir de 1º de janeiro do ano seguinte ao de sua publicação, medida que preserva a previsibilidade, facilita a adaptação das administrações tributárias municipais e permite a adequação das leis locais e dos procedimentos de lançamento à nova disciplina.

Dada a relevância da matéria, contamos com o apoio dos Parlamentares para a rápida aprovação deste Projeto de Lei Complementar.

Sala das Sessões, em 19 de fevereiro de 2026.

