



Prefeitura Municipal da
Estância de Socorro



Câmara Municipal da Estância de Socorro - SP

Vossa Excelência: Tiago Minozzi de Faria

Presidente da Câmara Municipal de Socorro

Ofício nº 475/2025 - Gabinete

A Prefeitura Municipal da Estância Hidromineral de Socorro, através do Prefeito Municipal:

Vem por meio deste, apresentar em atendimento ao pedido de informação 132/2025, elaborada pela Diretoria do Departamento de Tributos.

Nesta esteira, renovo meus protestos de elevada estima e consideração.

Socorro, 29 de Setembro de 2025



Maurício de Oliveira Santos
Prefeito Municipal



Socorro, 18 de setembro de 2025.

Processo: 13050/2025

Ref.: Ofício 621/2025 – AL

Senhor Prefeito,

Conforme solicitação no ofício supramencionado, o Projeto de Lei Complementar 06/2025 visa alterar a definição de zona urbana para fins de incidência do IPTU, revogando o parágrafo único do art. 19 da Lei Complementar nº 59/2001 e acrescentando os arts. 19-A e 19-B, que estabelecem critérios adicionais de metragem, uso do imóvel e infraestrutura mínima para cobrança do tributo. Neste sentido, para poder prestar informação referente ao impacto financeiro, necessitamos da análise e esclarecimento de alguns pontos críticos pelos autores do citado projeto.

- **Critério da metragem (20.000 m² – art. 19-A, II)**

O Código Tributário Nacional (CTN) não estabelece limite de área para a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Assim, a exigência de que apenas imóveis com área inferior a 20.000 m² possam ser tributados cria restrição não prevista em lei nacional, o que compromete a coerência do sistema tributário.

É importante não confundir essa limitação com os critérios adotados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) relativos ao Módulo Rural (MR). Esse parâmetro representa a área mínima de terra necessária para garantir a subsistência de uma família rural, calculada em função do tipo de exploração agropecuária predominante em cada região.

Existem inúmeros imóveis no município com área superior a 20.000 m² localizados em perímetro urbano e em áreas de expansão urbana sem qualquer destinação rural. Nesses casos, a aplicação dessa restrição resultaria em renúncia tributária e em tratamento desigual entre contribuintes, violando os princípios da isonomia e da capacidade contributiva.

Portanto, a vinculação da incidência do IPTU ao limite de 20.000 m² deve ser analisada, uma vez que desconsidera a realidade urbana e reduz indevidamente a base de arrecadação municipal.

- **Critério de uso da terra (agrícola, pecuária ou extrativa – art. 19-A, III e art. 19-B, II)**

A Constituição (art. 156, §1º) e o CTN já dispõem sobre a não incidência do IPTU em imóveis comprovadamente rurais, sujeitos ao ITR de competência da União. Assim, o dispositivo não traz inovação, apenas repete previsão já existente em normas superiores, que já são adotadas por esta municipalidade.





- **Critério de destinação exclusiva para fins recreativos ou de lazer (art. 19-A, IV)**

A exigência proposta pode gerar conflitos de entendimento, o termo “Exclusivo” é um tanto quanto forte. Se for interpretado rigorosamente, qualquer uso agrícola, mesmo que pequeno (pomar, tanque de pesca, etc.), poderia desqualificar o imóvel.

Proprietários de chácaras, principalmente, poderiam alegar que o pomar ou tanque são atividades produtivas/rurais ou agropecuárias, não destinadas ao lazer, de modo a tentar afastar a incidência do IPTU.

- **Vedação absoluta de cobrança em áreas de expansão urbana (art. 19-B)**

A vedação proposta pode gerar conflito se a área estiver legalmente definida como urbana pelo plano diretor ou lei municipal, mas ainda em fase de urbanização. A lei municipal não pode impedir a incidência do IPTU se os critérios constitucionais e do CTN forem atendidos. Vale observar a Sumula 626 do STJ.

Os imóveis destinados exclusivamente a atividades rurais já estão claramente abrangidos pela Constituição (art. 156, §1º) e pelo CTN, com a incidência do ITR.

Vale ressaltar ainda que, a municipalidade já reconhece a não incidência do IPTU para os imóveis que são destinados a atividade agrícola, ou seja, dos produtores rurais, tendo em vista as previsões já elencadas na Constituição, no CTN e também previstas no Decreto Lei 57/1966 (art. 15).

Considerando os pontos elencados e comentados, sugerimos uma análise mais minuciosa do Projeto de Lei a fim de identificar eventuais vícios de constitucionalidade e legalidade.

E com base na proposta do projeto de lei, solicito esclarecimentos dos seguintes pontos:

- Como justificaria a tributação de loteamentos em fase de implantação, considerando a revogação do parágrafo único do artigo 19? Vide Sumula 626 do STJ.

- Como ficaria a tributação de imóveis que não possuem destinação exclusiva para fins de recreação, mas em sua maior proporção são chácaras de recreio e destinadas a aluguel para temporada que não contribuem com nenhuma outra receita para o município?

Sem mais, aproveito a oportunidade para renovar meus votos de estima e consideração.

Denise B. Masetto Valdo
Diretora do Departamento de Tributos

