

parte. Com base nessa premissa, o Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial repetitivo (REsp nº 1.112.646/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, Tema 174), consolidou o entendimento de que incide o ITR, e não o IPTU, sobre imóvel localizado em área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial.

No caso ora examinado, a controvérsia apresenta-se de forma inversa àquela normalmente enfrentada pelos precedentes citados: não se discute a incidência de ITR sobre imóvel urbano explorado ruralmente, mas a eventual submissão ao IPTU de imóvel situado em zona formalmente classificada como rural.

Na hipótese aventada, há de prevalecer, com ainda maior razão, o critério da localização como pressuposto primário e necessário do fato gerador municipal, porquanto o próprio art. 32 do CTN e o art. 1º da Lei nº 9.393/1996 fixam a área urbana, assim definida em lei municipal, como condição de existência da competência tributária do Município sobre o imposto territorial.

Inexistindo lei municipal que inclua a área no perímetro urbano ou de expansão urbana, e inexistindo os melhoramentos públicos mínimos exigidos pelo § 1º do art. 32 do CTN, não se aperfeiçoa o fato gerador do IPTU, sendo o imóvel tributável, em tese, apenas pelo ITR, de competência da União.

III.4 – Da classificação do imóvel em exame: zona rural

A prova documental produzida é uníssona quanto à localização do imóvel em zona rural do Município de Meruoca:

a) a Certidão de Matrícula nº 901 do Registro de Imóveis de Meruoca/CE qualifica expressamente o bem como “terreno irregular rural, localizado na estrada vicinal sem denominação oficial, na zona rural nas proximidades do distrito de São Francisco”, associando-lhe código de imóvel rural do INCRA (148083003921-5) e a menção expressa “ZONA RURAL” no memorial descritivo;

b) o Recibo de Inscrição no CAR classifica o bem como imóvel rural, com módulo fiscal de 0,0252 — equivalente a pouco mais de 1 hectare sobre o módulo fiscal de 40 hectares atribuído pelo INCRA ao Município de Meruoca/CE -, o que, à falta de exploração agrossilvipastoril, evidencia área incompatível com destinação econômica rural, mas não descaracteriza, por si, a natureza jurídico-registral de imóvel situado fora do perímetro urbano;

c) o Distrito de São Francisco, no qual se insere o imóvel, foi criado pela Lei estadual nº 7.158, de 13/01/1964, sendo um dos seis distritos do Município de Meruoca, e é tratado pela própria Administração Municipal - inclusive por sua Secretaria de Educação, em registros de unidades escolares ali localizadas - como localidade de zona rural;

d) o Código Tributário do Município de Meruoca (Lei nº 1.118, de 17/12/2021) não inclui o Distrito de São Francisco, tampouco a área descrita na Matrícula nº 901, em qualquer perímetro urbano ou de expansão urbana; ao contrário, a própria petição informa, sem impugnação desta Procuradoria, que “a área onde se localiza o imóvel encontra-se situada em perímetro classificado como rural”, segundo informação já prestada pelo próprio Município;

e) não há notícia, nos autos, de que a área disponha dos melhoramentos públicos mínimos referidos no art. 32, § 1º, do CTN (meio-fio, rede de esgoto, abastecimento de água encanada, iluminação pública ou escola/posto de saúde em raio de 3 km); ao contrário, o próprio registro imobiliário situa o acesso ao imóvel por “estrada vicinal sem denominação oficial”, indicativo típico de área rural.

Diante desse conjunto probatório convergente, conclui-se que o imóvel objeto deste parecer está localizado fora do perímetro urbano e de expansão urbana do Município de Meruoca, não se lhe aplicando o IPTU, por ausência do respectivo fato gerador (art. 32 do CTN e legislação tributária municipal correlata).

III.5 – Do indeferimento do INCRA (SNCR): alcance e limites

O indeferimento do cadastro no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), comunicado pela Notificação nº 504/SR(02)CE, decorreu da constatação de que a área do imóvel (1,0092 ha) é inferior à fração mínima de parcelamento (FMP) fixada para o Município de Meruoca/CE, em infração ao art. 8º da Lei nº 5.868/1972. O referido dispositivo veda, como regra geral, o desmembramento de imóvel rural em área inferior ao módulo calculado para o imóvel ou à fração mínima de parcelamento, ressalvadas apenas as hipóteses de seu § 4º, incluído pela Lei nº 13.001/2014 (anexação a confrontante, regularização fundiária de interesse social, enquadramento como

agricultor familiar ou incorporação à zona urbana do Município) - nenhuma delas, à primeira vista, aplicável ao caso.

Impõe-se, contudo, distinguir com precisão os planos em que operam, respectivamente: (i) o CAR – Cadastro Ambiental Rural, de natureza declaratória e finalidade ambiental (Lei nº 12.651/2012 e Decreto nº 7.830/2012), gerido pelo Serviço Florestal Brasileiro; (ii) o SNCR/CCIR, cadastro de natureza fundiária-agrária gerido pelo INCRA (Lei nº 5.868/1972 e Lei nº 4.947/1966), cuja principal utilidade prática é a exigência do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) para a prática de atos notariais e registrais sobre o imóvel (art. 22, § 1º, da Lei nº 4.947/1966); e (iii) o CAFIR – Cadastro de Imóveis Rurais, gerido pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, vocacionado especificamente à apuração do ITR (art. 6º da Lei nº 9.393/1996 e Instrução Normativa RFB nº 2.203/2024). São cadastros autônomos, de bases legais e finalidades distintas.

O indeferimento do INCRA, dessa forma, produz duas ordens de consequência que não se confundem.

De um lado, gera para a entidade obstáculo de natureza cartorária e agrária, ligado à impossibilidade de o Tabelionato lavrar novos atos de desmembramento ou de o Registro de Imóveis registrá-los sobre a fração em desconformidade (art. 8º, § 3º, da Lei nº 5.868/1972) - obstáculo que não afeta, todavia, a validade da aquisição já registrada (Matrícula nº 901), tampouco a posse mansa e pacífica da entidade sobre o bem.

De outro lado, não vincula, nem poderia vincular, a classificação tributária municipal do imóvel para fins de IPTU, matéria estranha à competência do INCRA e regida por critérios e legislação absolutamente diversos (art. 32 do CTN e legislação tributária municipal), tampouco impede, necessariamente, a regularização do imóvel perante o CAFIR da Receita Federal do Brasil para fins de apuração do ITR: a Instrução Normativa RFB nº 2.203/2024, ao disciplinar a primeira inscrição de imóvel rural no CAFIR, não exige a apresentação de CCIR, admitindo, para tanto, a certidão de registro imobiliário ou a escritura pública de aquisição - documentos, ambos, já disponíveis nos autos.

Registre-se, por dever de completude e a título de subsídio à entidade requerente - sem que tal observação vincule esta Procuradoria Municipal, por escapar à sua esfera de atribuições -, que o Decreto nº 62.504, de 8 de abril de 1968, regulamentador do art. 65 da Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra) e ainda formalmente vigente, prevê em seu art. 2º, II, “c”, itens 5 e 6, exceção à exigência de observância da fração mínima de parcelamento para desmembramentos destinados à instalação, na zona rural, de “igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido” e “conventos, mosteiros ou organizações similares de ordens religiosas reconhecidas”, mediante prévia autorização do INCRA.

Tal previsão pode constituir fundamento adicional a ser oportunamente explorado pela entidade em novo requerimento ou recurso administrativo dirigido ao INCRA, sem prejuízo da regularização direta perante o CAFIR/Receita Federal, ora recomendada como via principal.

III.6 – Da imunidade tributária dos templos de qualquer culto

Independentemente da conclusão alcançada nos itens III.3 e III.4 quanto à ausência de fato gerador do IPTU, impõe-se examinar, tal como requerido no item “d” da petição, a incidência, sobre o caso, da imunidade tributária prevista no art. 150, VI, “b”, da Constituição Federal, segundo o qual é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios instituir impostos sobre “templos de qualquer culto”.

Logo, por se qualificar, ainda, como sociedade de caráter beneficente e assistencial - a própria denominação social e o art. 29 do Estatuto (Departamento de Beneficência, com atuação social, educacional, médico-hospitalar e assistencial) o evidenciam -, cogita-se também da imunidade do art. 150, VI, “c”, da Constituição, aplicável às “instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, atendidos os requisitos da lei”. Tais imunidades são delimitadas, quanto à extensão objetiva, pelo § 4º do mesmo art. 150, segundo o qual “as vedações expressas no inciso VI, alíneas ‘b’ e ‘c’, compreendem somente o patrimônio, a renda e os serviços relacionados com as finalidades essenciais das entidades nelas mencionadas”.

O Supremo Tribunal Federal, ao julgar o RE nº 325.822/SP, fixou orientação no sentido de que a imunidade dos templos não se restringe