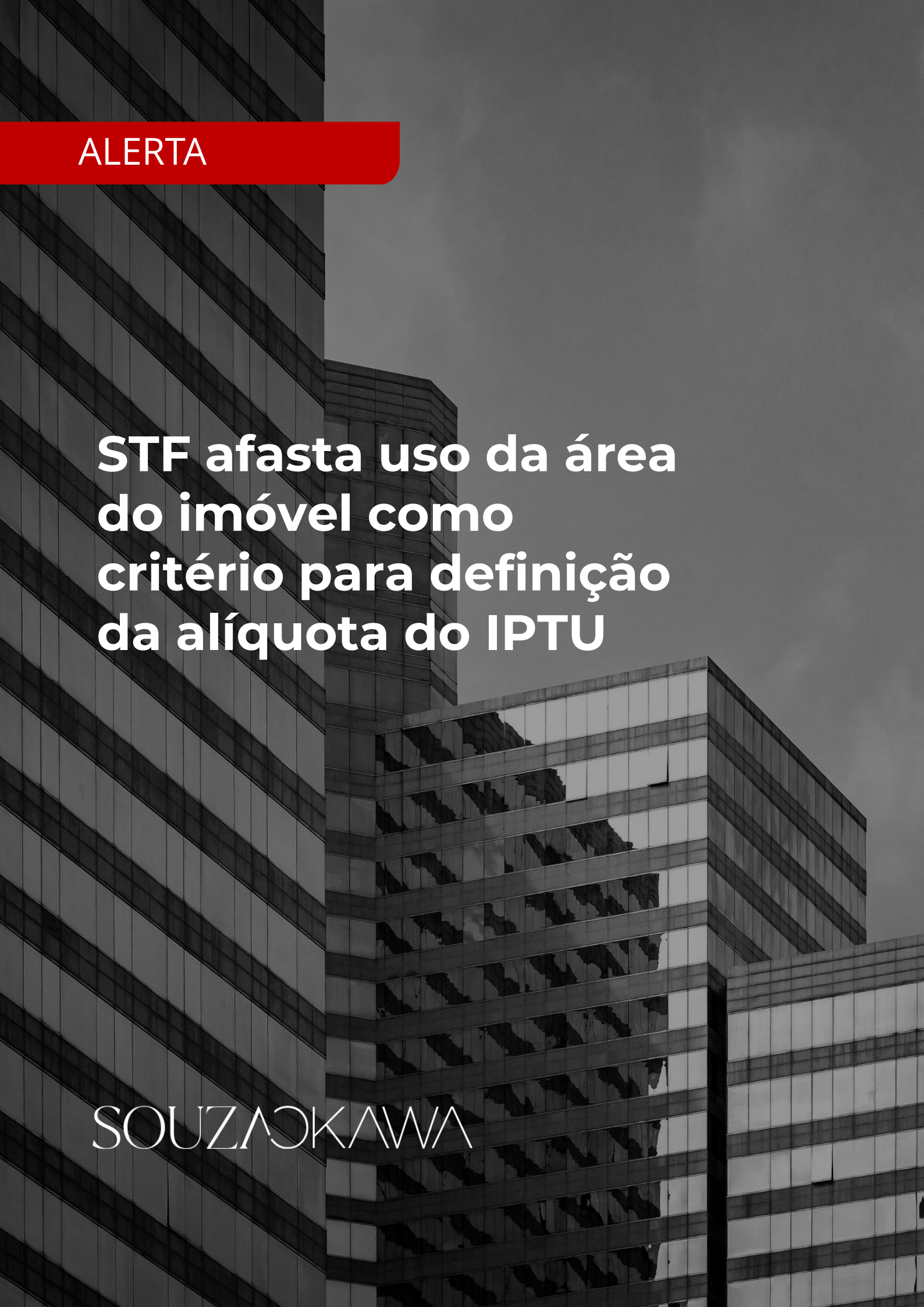


A black and white photograph of a modern glass skyscraper, likely in a city like São Paulo, with its reflective windows showing distorted reflections of the sky and other buildings. The building's geometric lines and repetitive window patterns create a strong sense of depth and scale.

ALERTA

STF afasta uso da área do imóvel como critério para definição da alíquota do IPTU

SOUZAKAWA

Alerta

STF afasta uso da área do imóvel como critério para definição da alíquota do IPTU

O Supremo Tribunal Federal definiu, no julgamento do Tema 1.455 da repercussão geral, que os Municípios não podem utilizar a área do imóvel como critério autônomo para a fixação da alíquota do IPTU.

O julgamento ocorreu no ARE nº 1.593.784/SC, envolvendo legislação do Município de Chapecó que estabelecia alíquota de 1% para imóveis residenciais com área construída igual ou superior a 400 m², enquanto os demais imóveis residenciais estavam sujeitos à alíquota de 0,5%. Por unanimidade, o STF considerou a diferenciação incompatível com a Constituição.

A tese fixada foi a seguinte: “É inconstitucional a fixação, por lei municipal posterior à EC nº 29/2000, de alíquota do IPTU em razão da área do imóvel.”

O que muda na tributação do IPTU?

A decisão parte do art. 156, §1º, da Constituição Federal, que permite a progressividade fiscal do IPTU em razão do valor do imóvel e admite a diferenciação das alíquotas conforme sua localização e uso. A metragem do imóvel, por sua vez, não foi prevista constitucionalmente como critério autônomo para definição da alíquota.

Isso não significa, contudo, que a área tenha deixado de ser relevante para o cálculo do IPTU. É necessário distinguir base de cálculo e alíquota. O valor venal continua sendo a base de cálculo do imposto e sua apuração pode considerar características físicas do imóvel, inclusive área do terreno e área construída. Um imóvel maior pode, portanto, possuir valor venal superior e, conseqüentemente, gerar IPTU maior.

O que o STF afastou foi uma situação diferente: utilizar diretamente a metragem para enquadrar o imóvel em uma alíquota superior. Em outras palavras, a área pode continuar influenciando o valor econômico do imóvel, mas não pode, por si só, justificar uma alíquota mais elevada.

A decisão também abre espaço para análise dos pagamentos realizados nos exercícios anteriores por contribuintes sujeitos a legislações municipais que adotaram a área como fator de diferenciação da alíquota.

O Código Tributário Nacional assegura a restituição do tributo pago indevidamente ou em valor superior ao devido, inclusive quando houver erro na determinação da alíquota. Em regra, o direito de pleitear a restituição está submetido ao prazo prescricional de cinco anos, contado da extinção do crédito tributário.

Assim, proprietários e empresas que tenham suportado IPTU calculado com alíquota majorada exclusivamente em razão da metragem poderão avaliar a possibilidade de revisão dos lançamentos e recuperação do valor pago a maior, observadas as características da legislação de cada Município, os pagamentos efetuados e a situação concreta do contribuinte. Há, entretanto, uma cautela temporal relevante. Embora o acórdão de mérito tenha sido publicado em 14 de agosto de 2026, foram opostos embargos de declaração em 21 de agosto, ainda pendentes de apreciação. Eventuais efeitos desses embargos, inclusive quanto ao alcance temporal da decisão, devem ser acompanhados antes da adoção de conclusões definitivas sobre períodos pretéritos.

Embora a controvérsia tenha origem tributária, seus efeitos podem ultrapassar a relação entre contribuinte e Município.

Para proprietários de grandes imóveis, galpões logísticos, plantas industriais, shopping centers, hospitais, hotéis, supermercados, terrenos de grande extensão e demais ativos imobiliários de maior porte, a revisão da legislação municipal pode revelar economias tributárias relevantes, especialmente nos Municípios que estruturaram faixas de alíquotas diretamente relacionadas à metragem.

O tema também passa a ser relevante em processos de due diligence imobiliária. Em aquisições de ativos ou de sociedades proprietárias de imóveis, além da verificação tradicional de débitos de IPTU, pode ser recomendável revisar os critérios utilizados pelo Município para definição das alíquotas nos exercícios anteriores.

Essa análise pode revelar não apenas contingências, mas também potenciais créditos tributários. Em operações de compra e venda, poderá ser necessário definir contratualmente a quem pertencerá eventual recuperação de IPTU referente a períodos anteriores à aquisição, bem como estabelecer obrigações de cooperação para obtenção de documentos e condução dos procedimentos administrativos ou judiciais.

Nas locações comerciais, a discussão também pode produzir reflexos específicos. É comum que os contratos atribuam ao locatário o ônus econômico do IPTU, embora o proprietário permaneça como sujeito da relação tributária. O STJ, inclusive, consolidou na Súmula 614 que o locatário não possui legitimidade para discutir a relação jurídico-tributária do IPTU ou pleitear diretamente sua restituição.

Em contratos de longa duração, operações built-to-suit e estruturas nas quais o IPTU é integralmente repassado ao ocupante, eventual recuperação ou redução da carga tributária poderá, portanto, demandar também uma análise das disposições contratuais para determinar quem deverá se beneficiar economicamente da redução ou do crédito apurado.

A decisão do STF tende a provocar uma revisão das legislações municipais que ainda utilizem a metragem como critério autônomo para diferenciação das alíquotas de IPTU e pode gerar oportunidades de recuperação tributária para proprietários atingidos por esse modelo de cobrança.

Para o mercado imobiliário, o precedente adiciona uma nova camada de análise tributária sobre ativos e portfólios. Grandes proprietários, incorporadoras, loteadoras, fundos imobiliários, gestoras, indústrias e empresas com imóveis operacionais poderão ter interesse em revisar os critérios utilizados nos lançamentos de IPTU dos últimos exercícios.

Em termos econômicos, os efeitos podem aparecer tanto na recuperação de valores pagos indevidamente quanto na redução do custo recorrente de manutenção dos ativos. Dependendo da relevância do IPTU na estrutura de despesas de determinado imóvel, a redução também pode repercutir no custo de ocupação, na rentabilidade dos ativos e, em determinados casos, em sua própria avaliação econômica.

O Tema 1.455, portanto, além de estabelecer limites à competência municipal para definição das alíquotas do IPTU, cria um ponto adicional de atenção na gestão, aquisição, alienação e avaliação de ativos imobiliários, especialmente em portfólios compostos por imóveis de grande metragem.

