



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**1º VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

**SENTENÇA**

Processo nº: **1006490-80.2018.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Anulação de Débito Fiscal**  
 Requerente: **Francisco Loffredo Neto e outro**  
 Requerido: **'Município de Araraquara**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **João Baptista Galhardo Júnior**

Vistos.

FRANCISCO LOFFREDO NETO, LEONOR DE CASTRO MONTEIRO LOFFREDO, LÍLIA DE CASTRO MONTEIRO LOFFREDO, DENISE MIRANDA PETINATI e MARIANA RANGEL BAGNOLI, qualificados na inicial, ingressaram com ação de anulação de débito fiscal com pedido de tutela de urgência contra MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, sustentando em síntese, que são proprietários dos imóveis descritos na inicial e que foram notificados para recolherem IPTU sobre tais bens, contudo, entendem que o lançamento fiscal se baseou em instrumento normativo inconstitucional, mostrando-se nulo o lançamento fiscal. Sustentaram que a Lei Complementar Municipal nº882/17, que dá guarida à cobrança do tributo, se mostra constitucionalmente viciada, pois não observou o tramite legislativo disposto na norma de regência, sendo certo que os integrantes do Poder Legislativo não tiveram tempo hábil para analisar o projeto de forma detalhada, não sendo observado o prazo de trinta dias previsto no artigo 80 da Lei Orgânica do Município, bem como não observado o disposto no artigo 43 do Estatuto da Cidade, não tendo ocorrido o devido debate público sobre o projeto, o que fere o princípio democrático previsto no artigo 1º da Constituição Federal. Sustentaram também, que o projeto colide com o princípio da legalidade, sendo que o lançamento do IPTU se deu com base em lei revogada, pois prevê, no seu artigo 18, que será observado o lançamento para o exercício de 2017, para os casos em que o valor seja inferior, contudo, a lei municipal que tratou do lançamento de 2017 fora revogada, razão pela qual se mostra viciado o lançamento tributário realizado. Disseram que o artigo 14 da Lei Complementar Municipal nº882/17 prevê a alteração do lançamento por mera revisão de agente administrativo, situação esta que torna inconstitucional a norma por vício de legalidade. Aduziram que a Lei Complementar Municipal nº882/2017 não se baseia em critérios precisos para aferição do tributo, o que fere o princípio da legalidade estrita, sendo que o artigo 33 do Código Tributário Nacional determina que a base de cálculo do IPTU deve corresponder ao valor de mercado para sua compra e venda à vista. Afirmaram que o requerido, sob o pretexto de atualizar a planta genérica de valores, majorou de modo abrupto o valor venal dos imóveis, surpreendendo os contribuintes, ferindo o princípio constitucional da razoabilidade. Por todo exposto, requereram a procedência da ação, para que se declare nulos os lançamentos dos IPTUs referentes aos imóveis descritos na inicial. Com a inicial (fls.01/35) vieram documentos (fls.49/1251).

Efetivado o depósito do tributo, foi suspensa a exigibilidade do mesmo (fl.1276).

O Município contestou a ação (fls.1291/1317), rebatendo as teses da inicial, sustentando ausência de qualquer mácula constitucional ou legislativa que possa afastar a incidência da Lei Complementar Municipal nº882/2017. Pugnou pela improcedência da ação.

Réplica às fls.1321/1350.

É o relatório.

DECIDO.

O processo comporta julgamento no estado em que se encontra.

A pretensão da parte autora não merece procedência.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**1º VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

Com efeito, não há falar em inconstitucionalidade da Lei Complementar Municipal nº882/2017.

Diversamente do que foi alegado pela parte autora, a lei mencionada atende aos princípios da isonomia, da legalidade e da capacidade contributiva, pois promoveu atualização da Planta Genérica de Valores de modo a considerar a valorização imobiliária de acordo com cada região do Município, estabelecendo um valor para o metro quadrado conforme a classificação do imóvel, observando, ainda, outros fatores, formando, assim, a planta de valores.

Afere-se do instrumento legal que os valores unitários do metro quadrado de terreno foram determinados em função dos preços decorrentes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário, dos custos de reprodução, das características da região em que se situa o imóvel e outros dados tecnicamente reconhecidos. Estabeleceu, também, as alíquotas progressivas de acordo com os valores venais.

Assim, não se pode falar que o requerido promoveu atualização da planta genérica de valores sem qualquer critério, visto que a lei complementar aprovada pelo Legislativo apontou os critérios a serem observados pelo Poder Público quando da atualização.

Vale registrar que a planta genérica de valores do Município de Araraquara não experimentava atualização desde o ano de 2006 (portanto, onze anos).

Talvez, por esta razão, os valores tenham se mostrado muito acima daqueles apresentados no exercício do ano anterior.

Não procede, outrossim, a tese de ausência de tempo hábil por parte do Legislativo para apreciar a matéria.

Reza o art. 80 da Lei Orgânica do Município que "o Prefeito poderá solicitar urgência para apreciação de projetos de sua iniciativa considerados relevantes, os quais deverão ser apreciados pela Câmara Municipal no prazo de trinta dias; § 1º Decorrido sem deliberação o prazo fixado no caput deste artigo, o projeto será obrigatoriamente incluído na Ordem do Dia, sobrestando-se as deliberações sobre qualquer outra matéria, até que se ultime a votação; § 2º O prazo referido neste artigo não corre no período de recesso da Câmara e não se aplica aos projetos de Códigos".

*In casu*, restou demonstrado que, desde a apresentação do primeiro projeto, em 18/09/2017, o Poder Legislativo passou a debater o tema, realizando audiências públicas, promovendo sugestões ao projeto original, tudo a demonstrar efetiva participação dos Veadores e dos Munícipes no debate da questão.

Ademais, a regra apontada pela parte autora não determina que o projeto tenha que ser debatido por trinta dias, tendo a Câmara Municipal apreciado a matéria por ocasião da votação de dois projetos substitutivos, deixando claro que o tema já se mostrava maduro e pronto para ser apreciado pela casa de leis.

No mesmo sentido, não se pode afirmar que não se observou o disposto no artigo 43 do Estatuto da Cidade, visto que ocorreram, sim, audiências públicas, com a participação de vários segmentos da sociedade, conforme amplamente divulgado pela imprensa local.

Também não há falar em desrespeito ao princípio da legalidade por ter observado o novo diploma legal o lançamento para o exercício de 2017 visto ter sido a lei de 2017 revogada. Não houve repetição do lançamento de 2017, como quer fazer crer a parte autora, mas, sim, apenas no caso da chamada "trava" – quando o valor devido a título de IPTU do exercício de 2018 se mostrar inferior ao de 2017 – é que se utilizou o lançamento de 2017.

E o afastamento da regra prevista no art.18 da Lei Complementar Municipal nº882/17 não torna todo o diploma inconstitucional, prevalecendo as demais regras, tornando legítima a cobrança do tributo da forma como se mostra. Aliás, o E. Relator da ADI assentou que "a aplicação da disposição questionada, estando suspensa, não impede a cobrança do tributo sem a distinção nela prevista".

Quanto à regra prevista no artigo 14 da Lei Complementar Municipal nº882/17,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**1º VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

que prevê a alteração do lançamento por mera revisão de agente administrativo, tal dispositivo possibilita que o contribuinte promova pedido de revisão do tributo, não se tratando de alteração de lançamento, mas, sim, de adequação do mesmo, de forma administrativa, quando se mostrar inadequado. Não há inconstitucionalidade na regra em comento; ao contrário, traz a possibilidade de revisão administrativa, respeitando o princípio da capacidade contributiva do cidadão.

Também não procede a tese de que a Lei Complementar Municipal nº882/2017 não se baseia em critérios precisos para aferição do tributo, o que poderia ferir o princípio da legalidade estrita. O art.2º, inciso IV, da referida lei, prevê que os valores a serem observados para aferição do metro quadrado devem levar em conta os seguintes elementos: I. Preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário; II. Custos de reprodução; III. Características da região em que se situa o imóvel; IV. Outros dados informativos tecnicamente reconhecidos. Não há imprecisão ou omissão que possa macular a norma legal, vez que os critérios adotados são claros, não se podendo falar em regra subjetiva que fere o princípio da legalidade estrita.

Sustenta, ainda, a parte autora, que o requerido, sob o pretexto de atualizar a planta genérica de valores, majorou de modo abrupto o valor venal dos imóveis, surpreendendo os contribuintes, ferindo o princípio constitucional da razoabilidade.

Contudo, nada há nos autos indicando que tenha o requerido se equivocado ao elaborar o valor venal dos imóveis objetos da lide, sendo certo que o ônus desta prova era de responsabilidade da parte autora.

O certo é que, ao atualizar a planta genérica de valores de acordo com Lei Complementar aprovada pelo Legislativo, não infringiu o requerido qualquer norma constitucional, vez ter observado diversos critérios técnicos para o fim de estabelecer o valor venal dos imóveis da cidade.

Ao dispor sobre a capacidade contributiva, o Professor Roque Antônio Carrazza ensina que "a EC n. 29/2000 não redefiniu, em detrimento do contribuinte, o alcance do IPTU (hipótese em que se poderia cogitar de inconstitucionalidade por ofensa à cláusula pétrea), mas apenas explicitou o que já se continha na Constituição – ou seja, que este tributo deve ser graduado segundo a capacidade econômica do contribuinte, a qual, independentemente da existência de plano diretor no Município, revela-se com o próprio imóvel urbano. Noutros termos, a emenda constitucional em questão, dado seu caráter meramente declaratório, limitou-se a reforçar a ideia, consagrada em nosso sistema tributário, de que, para fins de IPTU, **quanto maior o valor do imóvel urbano, tanto maior haverá de ser sua alíquota.** (...)” (“Curso de Direito Constitucional Tributário”, Malheiros Editores, São Paulo, 20ª edição, página 106) *grifei*.

Se assim é, não há infringência ao princípio da capacidade contributiva a atualização da planta genérica de valores. E, portanto, os lançamentos realizados não são nulos.

Isso porque, a regra nada mais fez do que adequar o pagamento do imposto ao valor do imóvel, objetivando alcançar uma igualdade entre os contribuintes.

Ou seja: imóveis de maior valor pagam mais imposto do que imóveis de menor valor, situação plenamente aceitável e justa do ponto de vista de uma sociedade ainda tão desigual. Cada qual, desta forma, contribui dentro da sua possibilidade para que o município preste serviços adequados a toda população.

Nesta senda, a pretensão da parte autora no sentido de ser tributada com base em valor venal de menor monta não merece guarida, uma vez inexistente qualquer vício na lei municipal ora em comento ou no cálculo do valor venal apurado.

E quanto à alegada desproporcionalidade da lei, sabe-se que a atualização da Planta Genérica de Valores visa adequar a tributação à efetiva capacidade contributiva de cada contribuinte, uma vez que esta se traduz pela simples propriedade de um bem imóvel, refletindo a força econômica daquele que o detém.

E os ajustes nos valores, pelo que se extrai das razões apresentadas pelo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**1º VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

requerido, eram de fato necessários. A aprovação da lei levou em consideração não só o crescimento econômico de um período de nosso País, mas, também, a valorização imobiliária experimentada na última década na cidade de Araraquara.

Portanto, era necessário que os lançamentos dos tributos fossem realizados levando-se em consideração o real valor venal de cada imóvel nesta cidade, o que respeitou inclusive o disposto no art. 33 do Código Tributário Nacional.

Este é o entendimento jurisprudencial dominante:

"Apelação. Mandado de Segurança. IPTU do exercício de 2017. Atualização e reajuste do valor venal do imóvel mediante lei que estabelece Planta Genérica de Valores, o que importou efetiva majoração do valor do imposto. Ordem denegada. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Precedente jurisprudencial deste Tribunal no sentido de que o aumento significativo do valor venal dos imóveis não implica, de forma automática, na caracterização de confisco ou violação dos princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da capacidade contributiva. Observância, ademais, ao princípio da legalidade tributária (art. 97, II, §§ 1º e 2º do CTN). Ausência de demonstração do alegado tratamento diferenciado em relação a contribuintes que se encontram na mesma situação. Impetrante que não se desincumbiu do ônus probatório que sobre ela recaía de demonstrar a presença do direito líquido e certo que entende possuir. Manutenção da sentença denegatória da segurança. Recurso ao qual se nega provimento." (TJSP, Apelação nº1000628-54.2017.8.26.0073, Des. Rel. Ricardo Chimenti, 18ª Câmara de Direito Público, j. 22.03.2018).

Diante da ausência de prova da desproporcionalidade das normas impugnadas e, em respeito à segurança jurídica, ao estado democrático de direito e à necessária observação à separação de poderes, com a observação de que, repita-se, a Lei Complementar foi aprovada pelo Legislativo local, inexistindo mácula constitucional sobre a mesma, não há como prevalecer o reclamo da parte autora.

Ante o exposto, julgo IMPROCEDENTE a ação.

Em razão do depósito efetivado, fica mantida a tutela de urgência até o trânsito em julgado da presente sentença.

Sucumbente, arcará a parte autora com as custas e honorários em 10% (dez por cento) do valor da inicial.

P.I.C.

Araraquara, 29 de dezembro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**