



**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: **1010657-43.2018.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Base de Cálculo**  
 Requerente: **Arengo Projetos e Construções Ltda. e outros**  
 Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**

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

Vistos.

ARENCO PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA, SANTO ANTONIO PARTICIPAÇÕES ARARAQUARA LTDA, ALEV ADMINISTRADORA DE BENS ARARAQUARA LTDA, SANTA MARIA PARTICIPAÇÕES ARARAQUARA LTDA, FERNANDO BARBIERI SANTIN e ALEXANDRE BARBIERI SANTIN, qualificados na inicial, ingressaram com ação de revisão do valor venal de imóvel contra MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, sustentando em síntese, serem proprietários da área matriculada no 1º Cartório de Registro de Imóveis na matrícula nº27.134, com inscrição cadastral municipal nº20.088.001.00, imóvel de 4.770.00 metros quadrados, sendo que os valores venais do imóvel foram fixados em R\$3.816.000,00 para o terreno e R\$422.148,36 para o prédio, valores estes que entendem exagerados, fixados sem qualquer justificativa legal ou parâmetros reais, sendo certo que, no exercício anterior, de 2017, os valores foram fixados em R\$480.931,91 para o terreno e R\$184.661,84 para o prédio, sendo, portanto, desproporcional e irreal o valor fixado pelo requerido no exercício do presente ano de 2018. Disseram que, para o requerido, o valor venal deve corresponder a 80% do valor real do imóvel no mercado, sendo assim, o valor do imóvel atingiria R\$5.297.685,45, valor este divorciado da realizada do mercado, pois, de acordo com informações seguras, o valor de mercado do imóvel todo não ultrapassaria R\$2.150.839,35. Aduziram que a alteração da planta genérica de valores realizada pelo requerido promoveu análise superficial e abstrata, extraindo de maneira genérica os critérios para apuração do valor tributável, chegando ao valor exagerado ora cobrado, situação esta com a qual não concordam. Invocaram os princípios da isonomia e da vedação do confisco, requerendo que se afaste o reajuste de 540% fixado para o imóvel objeto da lide, pois demasiadamente exagerado, requerendo, ainda, que o requerido apresente o embasamento técnico utilizado para apuração dos novos valores venais do imóvel que justifique o alto índice e, ao final, requereram que seja determinada a reavaliação da



**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**

atualização do valor venal atribuído ao imóvel, com a consequente redução do IPTU para o exercício de 2018. Com a inicial (fls.01/09) juntaram documentos (fls.42/87).

Diante do depósito do tributo, foi deferida a tutela de urgência para suspender a exigibilidade do imposto (fl.98).

O requerido ofertou contestação (fls.106/119), sustentando ausência de qualquer irregularidade quanto à atualização promovida nos valores da Planta de Valores Genéricos do IPTU, dizendo que a atualização seguiu os ditames legais. Pugnou pela improcedência da ação.

Réplica às fls.123/127.

As partes declinaram da produção de outras provas (fls.131/132).

É o relatório.

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

A ação comporta julgamento no estado em que se encontra.

A pretensão da parte autora não merece procedência.

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, 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 construção e 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.

Porém, nada há nos autos indicando que tenha o requerido se equivocado



**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**

ao elaborar o valor venal do imóvel objeto da lide, sendo certo que o ônus desta prova era de responsabilidade da parte autora.

E não há como aceitar o laudo apresentado pela parte autora, pois produzido de forma unilateral, sem a observância do contraditório.

Também não se pode utilizar como parâmetro o valor venal do imóvel próximo indicado pela parte autora, visto que se trata de imóvel de características diferentes do imóvel objeto da lide.

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 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.

Aliás, o equívoco que havia já foi corrigido de forma administrativa pelo próprio Fisco.



**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**

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 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, não há como prevalecer o reclamo da parte autora.

Ante o exposto, julgo IMPROCEDENTE a ação.

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

P.I.C.

Araraquara, 18 de novembro de 2018.



**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

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