



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006734-42.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução Fiscal - Extinção da Execução**  
 Embargante: **Estância Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda**  
 Embargado: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

**Estância Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda** opõe **embargos à execução** que lhe move o **Município de São Carlos**. A execução fiscal diz respeito a IPTU de 2006 a 2010, incidente sobre o imóvel cadastrado sob o nº 01.03.125.003.002. Sustenta que adquiriu o bem, em 2002, com a intenção de construir um empreendimento imobiliário, com o apoio, à época, da prefeitura municipal. Argumenta que, porém, ao longo de todos esses anos inúmeros óbices foram opostos, injustamente, à execução do empreendimento, de maneira que, desde 2002, a embargante não pode usufruir de seu direito de propriedade. Questiona o valor venal atribuído ao imóvel, que estaria em desconformidade com o seu valor de mercado e os parâmetros previstos no art. 152 da Lei Municipal nº 5.495/66, tratando-se de bem que sequer possui qualquer dos dos melhoramentos previstos no art. 32, § 1º do Código Tributário Nacional. Acrescenta que o valor do tributo vem oscilando ao longo dos anos sem qualquer fundamentos, a corroborar a ausência de parâmetro seguro para o valor venal, no caso. Sob tais fundamentos, pede a extinção do executivo fiscal pela ausência de certeza e liquidez da Certidão de Dívida Ativa.

Impugnação às pp. 179/185, sustentando a prefeitura que o imóvel está inserido em zona com urbanização consolidada e atende aos requisitos do art. 32, § 1º do CTN. Quanto à variação no valor venal, sustenta que em determinados anos a embargante foi beneficiada por redutor de 50%. O valor venal está sendo calculado em conformidade com os critérios legais e reflete os parâmetros do mercado.

Sobre a impugnação manifestou-se a embargante, pp. 195/199.

Instadas as partes a manifestarem-se sobre o termo de acordo junto às pp. 256/257,

Item III.

Manifestou-se a embargada, pp. 260/262.

**É o relatório. Decido.**

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "**presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder**" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Rejeitam-se os embargos.

A propósito do art. 32 do CTN, com as vênias à embargante, notamos no referido dispositivo legal que os melhoramentos do § 1º do art. 32 do CTN dizem respeito à zona em que inserido o imóvel, não ao imóvel propriamente dito. O imóvel deve fazer parte da zona servida por esses melhoramentos; ressalvados apenas eventuais abusos na própria definição da zona para nela incluir áreas que não os possua – não é o caso dos autos.

Quanto ao caso em comento, não há dúvida de que aquela região da cidade, altamente urbanizada, possui meio-fio e calçamento, com canalização de águas pluviais, sistema de esgotos sanitários, rede de iluminação pública, e escolas primárias e postos de saúde a curta distância.

Correta, pois, a tributação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Em relação ao valor venal, segundo o art. 152 do Código Tributário Municipal, "**o valor venal dos terrenos será apurado com base nos dados fornecidos pelo cadastro municipal**", o que leva em consideração, entre os fatores, a zona em que inserido, o que remete ao valor do metro quadrado, parâmetro para a sua fixação final. Confira-se pp. 190.

O imóvel em discussão nos autos insere-se em zona notoriamente valorizada da urbe. O fato, além de notório, é revelado pelo próprios equipamentos públicos das redondezas, descritos às pp. 187.

O questionamento feito pela embargante às pp. 198, no que diz com o valor do metro quadrado, que na Lei nº 13.692/05 seria de R\$ 136,84 e na informação de pp. 188/189 é apresentada como sendo R\$ 240,00, é obviamente explicável – fato ressaltado na manifestação da embargada de pp. 260/262 – pela atualização do respectivo valor.

Quanto a oscilação nos valores do IPTU ano a ano, a verificação da CDA, pp. 79, conferindo-se cada valor nominal, indica claramente que o crescimento gradativo é também facilmente explicável pela atualização do valor venal. A única discrepância se dá no que toca ao IPTU de 2013 que, porém, foi justificada pela embargada em impugnação: é que nos outros anos a embargante foi beneficiada com redutor legal de 50%, que precisa ser solicitado administrativamente, e em 2013 não foi.

A embargante alega ainda que o imóvel estaria sendo supervalorizado na atribuição de seu valor venal, entretanto, como notamos no próprio acordo celebrado com a prefeitura municipal relativo à desapropriação de parte dele, no acordo foi atribuído ao metro quadrado o montante de R\$ 355,00 (R\$ 428.300,40 / 1.206,48), o que já revela, de pronto, a falsidade do argumento.

**Julgo improcedentes os embargos**, condenando a embargante nas custas, despesas e honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% sobre o valor atualizado do débito em execução.

P.I.

São Carlos, 13 de janeiro de 2017.

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