



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358680

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2028810-77.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante CELOG GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE GUARULHOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46052

Comarca: Guarulhos
Agravante: Celog Guarulhos Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**excipiente-executada**)
Agravado: Município de Guarulhos (**excepto-exequente**)

Ementa: Agravo de Instrumento – Execução Fiscal – IPTU do exercício de 2007. A decisão agravada rejeitou a exceção de pré-executividade oposta. A irresignação comporta parcial provimento.

Inexiste nulidade na ausência de publicação da Planta Genérica de Valores no Diário Oficial, uma vez que se trata de mero mapa de codificação regional, sem impacto direto sobre os elementos essenciais da base de cálculo do imposto. A publicidade do ato restou garantida pelo registro junto ao Departamento de Assuntos Legislativos da Prefeitura e pela afixação em local público, atendendo ao princípio da publicidade.

Entretanto, é de rigor o afastamento da progressividade das alíquotas instituída pelo artigo 15 da Lei nº 2.210/77, com redação dada pelo artigo 7º da Lei nº 5.753/01, por força da inconstitucionalidade reconhecida pelo Órgão Especial deste Tribunal. Aplica-se, portanto, a alíquota mínima prevista em lei, mantida a exigência do tributo nessa extensão. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Celog Guarulhos Empreendimentos Imobiliários Ltda.** contra a decisão que, nos autos da execução fiscal ajuizada por **Município de Guarulhos**, rejeitou a exceção de pré-executividade oposta.

A agravante sustenta, em síntese, nulidade do

lançamento diante da ausência de publicação da Planta Genérica de Valores, afirmando que a lei somente adquire eficácia após a publicação integral de seu conteúdo.

Aponta, ainda, a inconstitucionalidade da progressividade das alíquotas instituída pela Lei nº 5.753/01. Subsidiariamente, pleiteia a aplicação da alíquota mínima prevista na legislação anteriormente vigente.

O recurso foi recebido apenas no duplo efeito (fls 131).

Contraminuta às fls 139/161.

É o relatório.

O recurso deve ser parcialmente provido.

A execução fiscal ajuizada pelo Município de Guarulhos objetiva a cobrança de IPTU do exercício de 2007, no valor de R\$ 10.143,47 (dez mil, cento e quarenta e três reais e quarenta e sete centavos).

O Juízo rejeitou a exceção de pré-executividade com fundamento na ausência de nulidade quanto à publicação da Planta Genérica de Valores e no reconhecimento da constitucionalidade da variação de alíquotas com base nos serviços públicos disponibilizados ao imóvel.

No tocante à alegação de nulidade por ausência de publicação da Planta Genérica de Valores no Diário Oficial, razão não assiste à agravante.

O Anexo I da Lei Municipal nº 5.753/01, denominado Planta Genérica de Valores, constitui apenas o mapeamento do Município com a codificação das regiões.

Os elementos determinantes da base de cálculo do imposto —valor do metro quadrado e padrão de edificação— estão nos Anexos II e III.

Ainda que não tenha sido publicada no Diário Oficial, a Planta Genérica foi registrada no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Governo e afixada em local público, no mesmo dia da publicação da lei, circunstância que atende ao princípio da publicidade.

Ademais, a própria dimensão do Anexo I, composto por 26 folhas com representação gráfica, inviabilizaria sua publicação integral em meio impresso oficial, sem prejuízo à legibilidade.

Precedente desta Câmara, no julgamento da Apelação nº 0043697-35.2010.8.26.0224, confirma tal entendimento.

No entanto, assiste razão à agravante quanto ao vício de inconstitucionalidade da progressividade das alíquotas do IPTU fixada pelo artigo 15 da Lei nº 2.210/77, com redação dada pelo artigo 7º da Lei nº 5.753/01.

A norma municipal adotou como critério de diferenciação o número de melhoramentos públicos disponíveis ao imóvel, o que contraria o §1º do artigo 156 da Constituição Federal, que somente autoriza a progressividade do IPTU com base no valor venal do imóvel, sua localização e uso.

O Órgão Especial deste Tribunal de Justiça, no julgamento do incidente nº 0222774-31.2009.8.26.0000, já reconheceu a inconstitucionalidade do dispositivo legal referido, entendimento que se aplica também aos imóveis não edificadas, como é o caso da agravante.

Ainda assim, a declaração de inconstitucionalidade não afasta integralmente a cobrança do imposto. O próprio artigo 15 da Lei nº 2.210/77 prevê, no inciso VII, alíquotas fixas aplicáveis aos imóveis não edificadas, independentemente do número de melhoramentos, critério que não padece de vício de constitucionalidade.

No caso, verifica-se que foi aplicada a alíquota progressiva viciada. Assim, impõe-se a manutenção da cobrança

do imposto, com base, todavia, na alíquota prevista no artigo 15, inciso VII, da Lei nº 2.210/77, desprovida do vício apontado.

Nesse sentido, em decisão análoga, já se manifestou esta Corte:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal - Exceção de pré-executividade - IPTU - Exercícios de 2012, 2013 e 2014 - Município de Guarulhos – Imóvel residencial - Insurgência contra decisão que acolheu o incidente processual reconhecendo a ilegalidade do lançamento do IPTU dos exercícios de 2012 e 2013, por ausência de publicação da planta genérica e determinou o prosseguimento em relação ao exercício de 2014 - Art. 26 da Lei Municipal nº 6.793/10, que repete o disposto no art. 7º da Lei Municipal nº 5.753/01, declarado inconstitucional pelo C. Órgão Especial desta Corte de Justiça - Declaração que não isenta a contribuinte do pagamento do tributo - Possibilidade de lançamento pela alíquota mínima – Determinação - Precedentes do C. STF (com Repercussão geral a respeito do tema - RE nº 602347) e deste E. Tribunal de Justiça – Exceção parcialmente acolhida – Decisão parcialmente reformada - Recurso parcialmente provido”¹.

¹ TJSP; Agravo de Instrumento 2067551-31.2021.8.26.0000; Relator (a): Burza Neto; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarulhos - SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE GUARULHOS; Data do Julgamento: 12/05/2021; Data de Registro: 12/05/2021)

Por fim, ressalte-se que não há necessidade de nova submissão da matéria ao Órgão Especial, tendo em vista já haver pronunciamento vinculante sobre o tema, inclusive quanto à aplicação da alíquota mínima como forma de manutenção parcial do lançamento.

Desse modo, é de rigor o parcial provimento do recurso, para determinar-se que o cálculo do IPTU seja efetuado com base na alíquota do artigo 15, inciso VII, da Lei nº 2.210/77.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo “desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais”.

Por derradeiro, atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

BEATRIZ BRAGA
Relatora