



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427052

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010277-70.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante MUNICÍPIO DE CAMPINAS, são apelados LUCAS MENDES PEREIRA e ANDREIA CRISTINA DA SILVA PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso da Municipalidade. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E WALTER BARONE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 37.395

Apelação e Reexame Necessário nº 1010277-70.2024.8.26.0114.

Apelante: Prefeitura Municipal de Campinas.

Apelados: Lucas Mendes Pereira e outra.

APELAÇÃO – AÇÃO ORDINÁRIA – IPTU – Exercícios de 2011 a 2013 – Imóvel não inserido na Planta Genérica de Valores IPTU – Legalidade da base de cálculo apurada em laudo elaborado pelo Departamento de Receitas Imobiliárias da Secretaria de Finanças de Campinas conforme critérios para a avaliação técnica previstos na Lei Municipal nº 11.111/2001, com redação dada pela Lei nº 12.445/2002 – Constitucionalidade reconhecida pelo STF no julgamento do ARE 1.245.097 (Tema 1.084) – Lançamentos efetuados, de forma individualizada após abertura da matrícula do imóvel, dentro do prazo decadencial previsto no art. 173, inciso I, do CTN – Imóvel integrante de loteamento aprovado por meio do Decreto Municipal nº 16.829/2009 – Implantação da infraestrutura a cargo do loteador – CTN, art. 32, § 2º – Legitimidade da exação – Sentença reformada – **Recurso provido.**

Apelação em face da sentença que julgou procedente a ação¹ para declarar a nulidade e inexigibilidade do IPTU dos exercícios de 2011 a 2013 referentes ao imóvel descrito na inicial. Inconformada, a apelante sustenta a validade dos lançamentos, porque realizados dentro do prazo decadencial previsto no art. 173, inciso I, do CTN, sem que caiba falar em majoração ou instituição do tributo ou mesmo alteração do critério jurídico, uma vez que se referem aos primeiros lançamentos efetuados após a aprovação e implantação do loteamento *Parque dos Alecrins*. Aduz necessária a distinção entre base de cálculo e base calculada, pois estando a primeira prevista em lei, o cálculo do valor em concreto ou base calculada, poderá ser definida por

¹ Valor da causa em março de 2024: R\$57.349,94.

meio de ato infralegal, tornando-se prescindível a previsão do imóvel na Plana Genérica de Valores (PGV), sem que isso implique na ilegalidade do lançamento, até porque a edição de lei prevendo a PGV é faculdade do Município, constituindo apenas uma ferramenta para aferir, em bloco, o valor dos imóveis, o que inclusive foi objeto de decisão pelo STF, no julgamento do ARE1.245.097, que, em sede de repercussão geral, definiu o Tema 1.084. Alega ser possível a tributação a partir da aprovação e registro do loteamento no cartório competente, sem que esteja condicionada à existência dos melhoramentos, conforme §2º, do art. 32, do CTN. Por fim, defende a exigibilidade da Taxa de Lixo, pois o fato gerador é a utilização efetiva ou potencial do serviço prestado ou posto à disposição do contribuinte, cuja constitucionalidade já foi reconhecida pelo STF. Recurso regularmente recebido e processado com resposta.

Relatado.

O recurso comporta provimento.

Os autores pretendem a nulidade do lançamento do IPTU dos exercícios de 2011 a 2013, publicado no Diário Oficial em 01 dezembro de 2014, pendente de impugnação administrativa apresentada no mesmo ano, incidente sobre imóvel integrante do loteamento *Parque dos Alecrins*, aprovado pelo Decreto Municipal nº 16.829/2009, cuja conclusão do empreendimento foi atestada pelo Município apenas em 19/03/2014, quando possível a entrega dos terrenos aos adquirentes, de modo que a tributação se refere a período que ainda não havia sido instalados os melhoramentos mínimos exigidos pela legislação de regência, alegando a alteração do critério jurídico de forma retroativa,

com violação ao art. 146, do CTN.

Com efeito, o entendimento pela ilegalidade do lançamento do IPTU sem previsão anterior dos valores venais na Planta Genérica, com base de cálculo apurada em laudo elaborado pelo Departamento de Receitas Imobiliárias da Secretaria de Finanças de Campinas fica superado com o recente julgamento do ARE 1.245.097, em sede de repercussão geral, pelo STF, por força do efeito vinculante da decisão aos demais Órgãos Colegiados, em que definida a seguinte tese: *É constitucional a lei municipal que delega ao Poder Executivo a avaliação individualizada, para fins de cobrança do IPTU, de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores, desde que fixados em lei os critérios para a avaliação técnica e assegurado ao contribuinte o direito ao contraditório* (Tema 1.084).

Afinal, a jurisprudência vinculada também integra a segurança jurídica, pois confere previsibilidade, exatidão e uniformidade aos julgamentos ante a infinidade das normas de direito tributário e dos conflitos de interesse entre o fisco e o contribuinte, a exigir tratamento isonômico, tudo em conformidade com o artigo 926, do CPC.

Assim, embora o imóvel de propriedade dos autores não constasse da Planta Genérica de Valores, aprovada pela Lei Municipal nº 12.446/2005, o que só veio a ocorrer com o advento da Lei Municipal nº 15.136/15, que incluiu os imóveis novos não abrangidos pela lei anterior, à época dos fatos geradores, a legislação municipal de Campinas já previa os requisitos previstos no aludido Tema, conforme se depreende da Lei Municipal nº 11.111/2001, com redação dada pela Lei nº 12.445/2002, que delegou ao Poder Executivo a atribuição de

fixar o valor do bem por avaliação individualizada, nos seguintes termos:

Art. 10. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

Art. 11. O valor venal do imóvel, para efeito de cálculo do imposto, será determinado pelo valor venal do terreno, para os imóveis territoriais, e pela soma dos valores venais do terreno e da construção, para os imóveis prediais.

Art. 12. Os valores unitários do metro quadrado de construção e de terreno serão determinados em função dos elementos seguintes, tomados em conjunto ou separadamente: I - preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário; II - custos de reprodução; III - locações correntes; IV - características da região em que se situa o imóvel; V - reconhecidos tecnicamente. outros elementos representativos, reconhecidos tecnicamente.

Art. 13. Os valores unitários, definidos como valores médios para terrenos e construções, serão atribuídos: a) a faces de quadras, a quadras, quarteirões, logradouros, trechos de logradouros ou a regiões determinadas, relativamente aos terrenos; b) a cada um dos padrões construtivos previstos para os tipos de edificações indicados em tabela, relativamente às construções.

Art. 14. Na determinação do valor venal não são considerados: I - o valor dos bens móveis, mantidos no imóvel, em caráter permanente ou temporário, para efeito de sua utilização, exploração ou comodidade; II - as restrições ao direito de propriedade, bem como o estado de comunhão.

.....

Art. 16. O valor venal do terreno resultará da multiplicação de sua área total ou parcial pelo correspondente valor unitário do metro quadrado do terreno, constante de mapa de valores, aplicados os fatores de correção pertinentes, de acordo com as características e localização do imóvel. § 1º O valor unitário do metro quadrado de terreno corresponderá: I - ao da face de quadra da situação do imóvel; II - ao do logradouro de

*maior valor unitário, no caso de imóvel com mais de uma frente;
III - ao do logradouro mais próximo, no caso de terreno encravado.*

§ 2º Entende-se por mapa de valores o complexo de plantas e listas de fatores e índices determinantes dos valores unitários médios do metro quadrado do terreno, por logradouros e loteamentos. § 3º Sem prejuízo da aplicação dos índices de correção monetária, nos termos da legislação específica, o mapa de valores será passível de atualização regular, a fim de preservar-lhe a compatibilidade com os valores venais praticados no mercado.

.....

Art. 18. O valor venal da construção resultará da multiplicação da área edificada pelo valor do metro quadrado dos diversos tipos de construção constantes de tabela de valores, computados os fatores de depreciação do valor da edificação, em razão da idade. § 1º A área edificada será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computadas também as superfícies das sacadas cobertas, de cada pavimento. § 2º No caso de unidade autônoma em prédios de condomínio, a área edificada será a área privativa de cada unidade, adicionada das áreas comuns, em função de sua cota parte, podendo ser enquadrada em padrão diverso daquele atribuído às demais unidades, desde que apresente benfeitorias que a diferencie, de forma significativa das demais.

Ademais, trata-se de imóvel localizado em loteamento aprovado pelo Poder Público, cuja matrícula foi aberta em março de 2010 (fls. 15), de modo que, para fins de IPTU, o §2º, do art. 32, do CTN, permite o lançamento do tributo em *área urbanizável* ou de *expansão urbana*, integrante de loteamento aprovado pela Administração Pública, desde que assim proclamada por lei local, ainda que a área seja desprovida dos melhoramentos mínimos previstos no §1º do mesmo dispositivo legal, como sintetiza a Súmula 626, do STJ: A

incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no artigo 32, parágrafo 1º, do CTN. De modo que, pelas mesmas razões, a tributação também não resta inviabilizada pelo fato de a Prefeitura ter atestado, apenas em 2014, o recebimento definitivo das obras necessárias ao atendimento do empreendimento habitacional, a cargo do loteador, responsável pela sua execução (fls. 53).

Tampouco comprovado tratar-se de lançamento complementar ou mesmo revisão de lançamento referente aos exercícios de 2011 a 2013, não se vislumbrando qualquer ilegalidade quanto ao lançamento do período ter sido realizado em 2014, porquanto efetuado após abertura da matrícula do imóvel, de forma individualizada, dentro do prazo estabelecido no art. 173, inciso I, do CTN, como meio de evitar a decadência, que, por sua vez, não se sujeita a causas suspensivas ou interruptivas, de modo que a pendência de impugnação administrativa em nada interfere no deslinde da causa, como já decidiu o STJ:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 03/STJ. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 1022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. PEDIDO DE COMPENSAÇÃO. CONCESSÃO DE LIMINAR EM AÇÃO JUDICIAL. NÃO VEDAÇÃO DE ATUAÇÃO DO FISCO. DECADÊNCIA DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Na linha da jurisprudência desta Corte, não há falar em negativa de prestação jurisdicional nem em vício quando o acórdão impugnado aplica tese jurídica devidamente fundamentada, promovendo a integral solução da controvérsia, ainda que de forma contrária aos interesses da

parte.

2. O prazo para o Fisco efetuar o lançamento é dotado de natureza decadencial e, portanto, não está sujeito a qualquer hipótese de suspensão ou interrupção, este transcorre ininterruptamente, independentemente da existência de qualquer depósito ou mesmo de decisão judicial favorável ao contribuinte.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1832770/AL, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 31/08/2020, DJe 03/09/2020).

TRIBUTÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. ITCD. DECADÊNCIA. TERMO INICIAL. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE. DEVER DE LANÇAR. RECONHECIMENTO DA DECADÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO.

1. O Tribunal de origem, ao dirimir a controvérsia, decidiu que, enquanto havia discussão judicial acerca da alíquota que deveria incidir sobre o ITCMD, o ente estatal não poderia lavrar o auto de lançamento.

2. O acórdão a quo encontra-se em dissonância com a jurisprudência do STJ, a qual se orienta no sentido de que a suspensão da exigibilidade do crédito tributário na via judicial impede a prática de qualquer ato contra o contribuinte visando à cobrança de seu crédito, tais como inscrição em dívida, execução e penhora, mas não impossibilita o Fisco de proceder ao lançamento com o desiderato de evitar a decadência, cuja contagem não se sujeita às causas suspensivas ou interruptivas.

3. Agravo conhecido para dar provimento ao Recurso Especial.

(AREsp 1596915/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/03/2020, DJe 25/06/2020).

Aliás, a pendência de processo administrativo tem o

condão de suspender a exigibilidade do crédito nos termos do art. 151, inciso III, do CTN, pois, *em se tratando de processo administrativo fiscal, toda reclamação e todo recurso tem efeito suspensivo, impedindo, até a decisão final do processo, que a Administração Tributária promova contra o sujeito passivo litigante qualquer ato de cobrança, bem como que inscreva em cadastros de inadimplentes, como é o caso do Cadastro Informativo não Quitados do Setor Público Federal (CADIN). O entendimento é pacífico no âmbito do STF (AC 1.620, julgada em 25 de junho de 2008). A regra tem o efeito de evitar que em matéria tributária seja aplicado o abominável “solve et repete” (pague e depois reclame), cláusula segundo a qual, mesmo discordando de um valor que lhe é cobrado, o suposto devedor deveria promover o pagamento e, posteriormente, contestar a cobrança, pedindo a devolução (repetição)* (ALEXANDRE, Ricardo, *Direito Tributário Esquematizado*, Editora Método. 10ª edição, p. 403).

Por tais razões **dá-se provimento ao recurso da Municipalidade**, para julgar improcedente a demanda.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator