



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435338

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 2392372-21.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CARIOBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., é agravado MUNICÍPIO DE CAMPINAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram 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) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

BOTTO MUSCARI
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo Interno Cível:2392372-21.2024.8.26.0000/50000

Agravante:Carioba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Agravado:Município de Campinas

Comarca:Campinas

Voto nº 13.106

AGRAVO INTERNO. DECISÃO UNIPESSOAL DO RELATOR QUE INDEFERIU EFEITO SUSPENSIVO. AUSENTE PROBABILIDADE DO DIREITO INVOCADO. CONSTITUCIONALIDADE DA LEI MUNICIPAL QUE DELEGA AO PODER EXECUTIVO A AVALIAÇÃO INDIVIDUALIZADA DE IMÓVEL NOVO NÃO PREVISTO NA PLANTA GENÉRICA. LEGISLAÇÃO EM LINHA COM O ENTENDIMENTO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (TEMA 1084). RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Cuida-se de agravo interno interposto por CARIOBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. contra decisão unipessoal em que deneguei efeito suspensivo na tutela cautelar antecedente n. 2392372-21.2024.8.26.0000.

Sustenta a recorrente que: a) não incide o Tema 1084/STF; b) o precedente deve ser aplicado apenas para imóveis novos, não incluídos na Planta Genérica de Valores; c) os bens de raiz sob discussão não são novos; d) os imóveis têm matrícula individualizada, sem atualização da PGV pelo Município; e) estão ausentes critérios para avaliação técnica e inexistente procedimento que assegure o contraditório (fls. 1/7).

Passou *in albis* o prazo para contraminuta (fls. 11).

Ausente, neste agravo interno, oposição ao julgamento virtual.

É o **relatório**.

Por mais que se empenhe a *Carioba*, descabe o pleito formulado na letra "a" de fls. 7.

Cinge-se a controvérsia à legalidade/ilegalidade dos lançamentos de IPTU – 2014 incidente sobre 13 lotes integrantes do Loteamento Porto Seguro.

Vinha eu decidindo que a fixação da base de cálculo do IPTU não poderia ser feita por ato do Poder Executivo, sob pena de afronta ao princípio da legalidade tributária.

Ocorre que, em 2023, o Supremo Tribunal Federal chancelou a seguinte tese de repercussão geral: “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” (ARE n. 1.245.097/RG, Tema 1084, rel. Ministro ROBERTO BARROSO).

Reza a Lei Municipal n. 11.111/01:

“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 - outros elementos representativos, reconhecidos tecnicamente”

Da leitura desse texto normativo, é possível concluir que o legislador municipal **estabeleceu critérios** para a avaliação dos imóveis, **atendidos**, *prima facie*, os requisitos estabelecidos pelo Pretório Excelso no Tema 1084 da repercussão geral.

Demais disso, a autora não parece ter **provado** que o ente subnacional **apurou** o valor venal dos bens **em descompasso** com a diretriz municipal.

Em caso envolvendo **igual Município**, este Tribunal decidiu:

“AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO COM PEDIDO DE LIMINAR – IPTU – Município de Campinas – Exercícios de 2012 a 2015 – Lei Municipal nº 11.111/2001 – Majoração do valor venal, por decisão do Diretor do Departamento de Receitas Imobiliárias - Ilegalidade – Lançamentos nulos - Base de cálculo corresponde ao valor venal fixado pela municipalidade, sem que tenha sido editada lei para a correspondente alteração - Ausência de previsão legal para Incidência do IPTU sobre lotes na Planta Genérica de Valores - Limitação do poder de tributar, à luz do artigo 150, inciso I da CF e do artigo 97, inciso II, do CTN – Violação do princípio da legalidade - Precedentes do C. STF e deste E. Tribunal – Sentença mantida - Apelo municipal não provido. **JUÍZO DE ADEQUAÇÃO** - AGRAVO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO - RECURSO REPETITIVO - Artigo 1.040, inciso II, do CPC - **Tema nº 1084 do E. STF - ARE nº 1.245.097/PR** – '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.' - **Possibilidade de cálculo do valor venal do IPTU pelo Poder Executivo, relativamente aos exercícios de 2012 a 2015, conforme critérios definidos na Lei Municipal de Campinas nº 11.111/2001 - Precedentes desta C. Corte - Julgamento anterior modificado** para dar provimento ao recurso de apelação da municipalidade ré - Decisão reformada” (Apelação Cível n. 1045684-21.2016.8.26.0114, 15ª Câmara de Direito Público, j. 11/04/2024, rel. Desembargador SILVA RUSSO – *pus ênfase*).

Tampouco impressiona o argumento de que os imóveis não são novos (fls. 4, *in fine*), já que a divisão dos lotes/individualização das matrículas tiveram lugar no ano de **2009** (fls. 712 e ss. dos autos de origem), após a aprovação da Planta Genérica de Valores pela Lei Campineira n. 12.446/05.

Não estando os bens incluídos na PGV, nenhuma irregularidade se avista na aplicação das diretrizes do Tema 1084/STF.

Acresço: atos administrativos gozam de **presunção** de legitimidade e são desconstituídos apenas mediante prova **robusta**, algo que aparentemente não temos aqui.

Pelo exposto, meu voto **nega provimento** ao agravo interno.

BOTTO MUSCARI
Relator