



**CONGRESSO
DO NOROESTE PAULISTA
DE ESTUDOS TRIBUTÁRIOS:**
PROFESSOR PAULO DE BARROS CARVALHO

**O aumento da Planta Genérica de Valores do IPTU: legalidade,
proporcionalidade e devido processo**
Palestrante: Dr. Gustavo da Silva Amaral

Os limites do debate jurídico

Direito pode garantir o "não aumento"?



CONGRESSO
DO NOROESTE PAULISTA
DE ESTUDOS TRIBUTÁRIOS:
PROFESSOR PAULO DE BARROS CARVALHO

150,IV

DEBATE JURÍDICO

Limite : vedação ao confisco — aferida pela correspondência entre valor venal e valor de mercado?

Reside exatamente nesse aspecto (correspondência ao valor de mercado) a pertinência da proposta formulada pelo executivo?

POL.

DEBATE POLÍTICO

No que tange à carga tributária, tudo o que estiver fora do limite do “confisco” está fora do controle do direito: → Não cabe ao Direito “corrigir” a decisão de tributar mais ou menos.

Fio condutor da fala: esse duplo filtro — limite jurídico estrito x espaço de decisão política — orienta a leitura de todos os pontos seguintes.

Confisco x capacidade contributiva objetiva

Dois parâmetros distintos de controle da base de cálculo



CONGRESSO
DO NOROESTE PAULISTA
DE ESTUDOS TRIBUTÁRIOS:
PROFESSOR PAULO DE BARROS CARVALHO

150
IV

CONFISCO

CF, art. 150, IV

Limite negativo — o tributo não pode retirar substância do patrimônio ou da propriedade. Confisco pelo excesso de *base de cálculo* ou de *alíquota*?

X

145
§1º

CAPACIDADE CONTRIBUTIVA (objetiva)

CF, art. 145, §1º

Parâmetro positivo — no IPTU, manifesta-se sobretudo pela realização do fato gerador (objetivo) que exterioriza sua grandeza econômica (base de cálculo).

Consequência: o controle da PGV opera principalmente pelo eixo do confisco/correspondência a mercado — a capacidade contributiva não é parâmetro, posto que é manifestada pela realização do fato gerador.

Valor venal = valor de venda à vista

Premissa de toda a abordagem



**CONGRESSO
DO NOROESTE PAULISTA
DE ESTUDOS TRIBUTÁRIOS:**
PROFESSOR PAULO DE BARROS CARVALHO



Art. 33

A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel — conceito não definido em lei, mas consolidado pela doutrina e pela jurisprudência.



Ricardo Mariz de Oliveira

Valor venal como valor de venda à vista do bem, em condições normais de mercado.



Tema 1.113

A base de cálculo corresponde ao valor do imóvel “em condições normais de mercado” — parâmetro análogo.

Consequência metodológica: todo o debate sobre o aumento da PGV deve ser lido à luz dessa equivalência — valor venal e valor de mercado são, juridicamente, a mesma grandeza.

A persistência da Súmula 160/STJ e do Tema 211/STF

Pós-EC 132/2023: os precedentes continuam aplicáveis?



**CONGRESSO
DO NOROESTE PAULISTA
DE ESTUDOS TRIBUTÁRIOS:**
PROFESSOR PAULO DE BARROS CARVALHO



SÚMULA 160 — STJ

“É defeso, ao Município, atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária.”

TEMA 211 — STF

“A majoração do valor venal para efeito de IPTU não prescinde de lei formal, exigência que só se afasta quando a atualização não excede os índices de correção monetária.”

A EC 132/2023 (CF, art. 156, §1º, III) autoriza atualização por ato do Executivo, observados critérios de lei — sem revogar, por si só, a exigência de lei para a majoração real da base.

PGV: presunção relativa e mecanismos de contenção

Valor venal (base abstrata) x IPTU efetivamente lançado



**CONGRESSO
DO NOROESTE PAULISTA
DE ESTUDOS TRIBUTÁRIOS:**
PROFESSOR PAULO DE BARROS CARVALHO



Presunção relativa (CTN, art. 148): *admite prova em contrário e impugnação individual pelo contribuinte.*

- A legitimidade abstrata da lei que institui a PGV não elimina o direito de defesa (individual e concreta) pelo contribuinte.
- **Distinção relevante:** valor venal (base abstrata) $\neq$ IPTU efetivamente lançado — o impacto econômico está sujeito ao teto de aumento anual.
- Um aumento expressivo do valor venal pode gerar impacto tributário bem menor, ano a ano, se houver limitador legal do reajuste.
- **Atenção:** limitador legal do aumento é mero instrumento de “política fiscal” – não constitui dever do Estado é válvula de calibragem política (*Economia e Política “conversando” por meio da tributação*) .

Valorização nominal x real: parâmetro técnico

Exemplo hipotético — e o dado real levantado para SJRP



**CONGRESSO
DO NOROESTE PAULISTA
DE ESTUDOS TRIBUTÁRIOS:**
PROFESSOR PAULO DE BARROS CARVALHO

IPCA (inflação)

Exemplo hipotético: uma PGV reajustada em 40% nominais pode representar perda real, se a inflação superar esse percentual.

*Valorização Nominal
Índice FipeZap, venda residencial — São José
do Rio Preto, jan/2018 a set/2025*

+31,33%

+49,68%

-12,26%

Real (estimada)

Implicação: a magnitude nominal do reajuste, isoladamente, não comprova nem afasta desproporcionalidade.

Tema 211/STF e Tema 1.084/STF

Repercussão geral — tese firmada



**CONGRESSO
DO NOROESTE PAULISTA
DE ESTUDOS TRIBUTÁRIOS:**
PROFESSOR PAULO DE BARROS CARVALHO

2013

≈ 10 anos de distância

2023

TEMA 211 — STF

RE 648.245/MG | Rel. Min. Gilmar Mendes | j. 01.08.2013

“A majoração do valor venal para efeito de IPTU não prescinde de lei formal, exigência que só se afasta quando a atualização não excede os índices de correção monetária.”

TEMA 1.084 — STF

ARE 1.245.097/PR | Rel. Min. Luís Roberto Barroso | j. 05.06.2023

“É constitucional a lei municipal que delega ao Executivo a avaliação individualizada de imóvel NOVO não previsto na PGV, com critérios em lei e contraditório.”

Atenção: o Tema 1.084 trata da avaliação de imóvel NOVO, não previsto na PGV — tese distinta (ainda que próxima) da validade geral da PGV como presunção de mercado.

Tema 1.113/STJ e o grau de vinculação estadual

Recurso repetitivo — REsp 1.937.821/SP



**CONGRESSO
DO NOROESTE PAULISTA
DE ESTUDOS TRIBUTÁRIOS:**
PROFESSOR PAULO DE BARROS CARVALHO

TEMA 1.113 — STJ

REsp 1.937.821/SP | Rel. Min. Gurgel de Faria | Primeira Seção | j. 24.02.2022

- base de cálculo do ITBI = valor do imóvel em condições normais de mercado, sem vinculação ao IPTU;
- valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de conformidade, afastável só por processo administrativo (CTN, art. 148);
- Município não pode fixar unilateralmente valor de referência para o ITBI.

STJ — RECURSO REPETITIVO

Vinculante para todo o território nacional



TJ-SP — PRECEDENTE LOCAL

Não vinculante — persuasivo (SJRP, 2014; Jaú)



400%

é inconstitucional?



Não há piso ou teto percentual fixado pela CF ou pela jurisprudência do STF/STJ para esse caso.



O vício de legalidade não decorre do percentual em si, mas da falta de correspondência técnica ao valor de mercado.



Mecanismos de contenção (teto de aumento anual) podem afastar o efeito “negativo”, mesmo com o valor venal subindo 300%.



A presunção relativa da PGV preserva o direito de impugnação individual do contribuinte.

CONCLUSÃO

Um aumento de 400% não é, em abstrato, inconstitucional — passa a sê-lo se, no caso concreto, faltar correspondência ao valor de mercado do imóvel.



**CONGRESSO
DO NOROESTE PAULISTA
DE ESTUDOS TRIBUTÁRIOS:**
PROFESSOR PAULO DE BARROS CARVALHO



GA

Obrigado.

Gustavo Amaral

gustavo@gsaadvocacia.com.br

II Congresso do Noroeste Paulista de Estudos Tributários — SJRP

Perguntas e comentários são bem-vindos.