

BOLETIM JURÍDICO ESPECIAL, 18 DE JUNHO DE 2026.

ÓRGÃO ESPECIAL DO TJSP JULGA INCONSTITUCIONAL DECRETO DE BRAGANÇA PAULISTA QUE FIXOU BASE DE CÁLCULO DO IPTU A PARTIR DE PARÂMETROS ESTABELECIDOS POR LEI COMPLEMENTAR DELEGANTE EDITADA PELO MUNICÍPIO PAULISTA PARA CUMPRIR A NOVA REDAÇÃO CONFERIDA PELA REFORMA TRIBUTÁRIA AO INCISO III, DO ART. 156 DA CONSTITUIÇÃO

Prezados (as) Srs. (as) Associados (as) da ABRASF,

Em julgamento realizado ontem (17/06/2026), o Órgão Especial do **Tribunal de Justiça de São Paulo** declarou inconstitucional o Decreto nº 4.612/2024 do Município de Bragança Paulista que fixou a base de cálculo do IPTU para o exercício de 2025 em relação a todos os imóveis daquela cidade. O Decreto concretizara os parâmetros estabelecidos na Lei Complementar municipal nº 992/2024, editada para dar cumprimento à mudança do inciso III do artigo 156 da Constituição, alterado pela Emenda Constitucional n. 132/2024.

A ADI Estadual nº 2167076-44.2025.8.26.0000, de relatoria do Desembargador Ademir Benedito foi interposta pelo Procurador Geral de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo. Na ação, o *parquet* argumentou que a fixação da base de cálculo do Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana por meio de ato infralegal violaria o princípio da legalidade tributária, prevista no art. 150, I, da Constituição. Afirmou ainda que a única atualização possível para a base de cálculo do IPTU seria a correção monetária, limitada aos índices federais. A ação questionou ou apontou excessos nos valores venais atribuído aos imóveis pelo Decreto atacado e tampouco impugnou a constitucionalidade da Lei Complementar n 992/2024.

A municipalidade defendeu a constitucionalidade do Decreto, assinalando que seguiu parâmetros técnicos para a atualização do IPTU estabelecidos pela Lei Complementar nº 992/2024, em consonância com a autorização constitucional inserida no inciso III do §1º do artigo 156 da Constituição, pela EC nº 132/2023¹. Assinalou,

¹ “Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

[...]

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:

[...]

III - ter sua base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo, conforme critérios estabelecidos em lei municipal. [\(Incluído pela Emenda Constitucional nº 132, de 2023\).](#)”.

também, que a imensa defasagem da Planta Genérica de Valores editada em 1998 levou na apuração do valor venal dos imóveis para fins de lançamento do IPTU em Bragança Paulista a distorções gigantescas. A situação tornou-se ainda mais injusta diante do surgimento de novos condomínios com casas de elevadíssimo padrão, comercializadas publicamente por valores superiores a 20, 30 milhões de reais – mas que, pelos critérios da PGV editada há mais de 25 anos, eram cadastrados com bases de cálculo que não chegavam a 2 milhões de reais.

Além da ADI do MPSP, cumpre lembrar que a Lei Complementar nº 992/2024 de Bragança Paulista fora revogada em meados de 2025 por uma nova Lei Complementar (nº 1001/2025) restabelecendo a vigência da lei anterior (de 1998). Assim, surgiram entendimentos de que os lançamentos de IPTU realizados naquele ano deveriam ser refeitos, por força da *represtinação da legislação pretérita*, mesmo que ela estivesse revogada à data da ocorrência dos fatos geradores de 2025.

Esta nova Lei Complementar n. 1001/2025 foi objeto de outra Ação Direta de Inconstitucionalidade proposta perante o TJSP pelo Partido político União Brasil, a pedido do Prefeito de Bragança Paulista, sob o fundamento principal de que a nova lei não apresentou o impacto da renúncia de receitas. Por força da conexão entre os objetos dos pedidos, esta ação passou a tramitar em conjunto com a ADI anterior. O Desembargador Relator Ademir Benedito concedera liminar nesta nova ação, suspendendo os efeitos da nova Lei Complementar. Mas também neste julgamento de ontem, mudou seu entendimento – ainda que não tenha anunciado claramente a revogação da liminar inicialmente deferida.

Esta Assessoria Jurídica (AJUR) da ABRASF apoiou a causa do Município paulista desde o início, pois já se apresentava como *leading case* nacional acerca da aplicação da mudança constitucional trazida pela EC 132/2023 e, também, de desdobramento da jurisprudência do STF fixada no Tema 1084², especialmente de sua *ratio decidendi* (que vai além dos limites da tese vencedora).

No caso, sustentamos em nome da ABRASF por petição escrita e, ontem, em sustentação oral (realizada também em nome do Prefeito/Município de Bragança Paulista), diversos argumentos favoráveis à plena constitucionalidade da novel legislação bragantina, valendo destacar os seguintes:

- **A rigidez inerente ao modelo tradicional de PGV legal** — que exige a edição de lei formal para sua atualização — **cria um descompasso**

² No julgamento do Tema 1084 da Repercussão Geral do STF, a Corte fixou o seguinte entendimento: **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.

estrutural entre a realidade econômica e a base de cálculo tributária, uma vez que a revisão legislativa periódica desses valores se revela, na prática, politicamente sensível, tecnicamente complexa e institucionalmente onerosa. Como consequência, **os Municípios acabam por conviver com plantas de valores profundamente desatualizadas**, muitas vezes **por décadas**, incapazes de acompanhar a evolução do mercado imobiliário local, com distorções que chegam a mais de 80% do valor venal do imóvel, o que muitas vezes torna o montante arrecadado a título de IPTU inferior ao do IPVA. A insuficiência de arrecadação causada por bases de cálculo desatualizadas traz prejuízos à capacidade do Município em prover serviços públicos de qualidade;

- Além da violação da capacidade contributiva, há flagrante violação da isonomia fiscal na ausência de atualização da base de cálculo do IPTU, visto que a desoneração é ainda maior em relação a alguns imóveis da mesma cidade, criando verdadeiras ilhas de privilégios fiscais odiosos, em detrimento do financiamento público municipal;
- **A autorização Constitucional, inserida pela EC 132/2023, não se refere ao reajuste anual pelo índice inflacionário**, que sempre foi admitida a despeito de previsão em lei municipal; pois este não é o meio adequado e justo para a captura da riqueza tributável a ser gravada pelo IPTU, mostrando-se absurdamente insuficiente e ineficaz para que esse imposto cumpra sua função constitucional e legal elementar: gravar corretamente a propriedade em razão do seu valor venal, em estrita observância e aderência à capacidade contributiva. **O dispositivo deve ser lido à luz da própria Constituição Federal, que insculpiu os princípios da capacidade contributiva como pedra de toque do sistema tributária, da isonomia tributária e do Código Tributário Nacional, o qual estabelece o valor venal como valor provável de venda em condições normais de mercado;**
- A LC 992/2024 mostra-se **constitucional**, pois **não há violação à reserva de lei**: a própria lei municipal fixou os elementos essenciais do tributo e definiu parâmetros objetivos para a avaliação dos imóveis, cabendo ao Executivo apenas a atualização técnica dos valores conforme tais critérios. O exame do texto da LC 992, de 2024, confirma que critérios legais adotados para o cálculo e lançamento do IPTU **são objetivos e partem de balizas técnicas ou empiricamente verificáveis, tais como transações e ofertas contemporâneas à do fato gerador; custos de construção; e outros critérios de natureza técnica e objetiva;**
- Os parâmetros de atualização estabelecidos pela LC 992/2024

promoveram **redução** em quase 60% dos imóveis do município e em 70% dos **prediais**, demonstrando que a norma tornou a cobrança de IPTU não apenas mais eficiente – diante da aproximação da base de cálculo ao valor real de mercado –, como também mais justa ao eliminar a supervalorização criada pela defasagem da antiga Planta Genérica de Valores. Em relação aos aumentos, **não há que se falar em confisco, visto que a norma questionada apenas promoveu a recomposição daqui para frente do valor de mercado dos referidos imóveis**, tornando natural que, após anos de cobranças abaixo da realidade local, alguns deles tenham, de fato, se valorizado em percentual até mesmo superior a 250%.

Tais argumentações foram reiteradas durante o julgamento, quando o Dr. Ricardo Almeida realizou sustentação oral presencial em conjunto com a Procuradoria do Município de Bragança Paulista (Dr. Elen Podiglione).

Nesta última oportunidade, destacou-se que o modelo adotado pela cidade buscou corrigir distorções históricas, decorrentes do engessamento da base de cálculo por força da manutenção da “Planta Genérica de Valores” em lei formal, incapaz de acompanhar a dinâmica do mercado imobiliário.

O descompasso estrutural entre a realidade econômica (valores venais) e a base de cálculo tributária não só privou o Município de receitas públicas essenciais para o financiamento de serviços essenciais, mas privilegiou os contribuintes proprietários de imóveis de altíssimo padrão em detrimento dos menos abastados.

Todavia, em que pese a solidez dos argumentos apresentados o Desembargador Relator Ademir Benedito afirmou que o município paulista violou o princípio da legalidade tributária ao promover a atualização da base de cálculo dos imóveis localizados em seu território por meio de ato infralegal para declarar a inconstitucionalidade do Decreto nº 4.612/2024, menoscabando o texto e a finalidade da alteração constitucional introduzida no inciso III do artigo 156 pela EC 132/2023 – acrescentando que a única atualização máxima possível da base de cálculo do IPTU seria o índice inflacionário anual editado pelo governo federal (fez referência ao Tema 1062 da RG do STF).

Assim, a ADI Estadual nº 2167076-44.2025.8.26.0000 e a ADI Estadual nº 2245043-68.2025.8.26.0000 (proposta pelo Partido União Brasil) foram julgadas procedente e improcedente, respectivamente, sendo que em relação a esta última, o Desembargador limitou-se a afirmar que a finalidade da lei revogadora era apenas de declarar a inconstitucionalidade da lei complementar anterior, não carecendo de

cumprimento do artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal ou do artigo 113 do ADCT da Constituição (que sequer foi citado no voto oral lido durante a sessão).

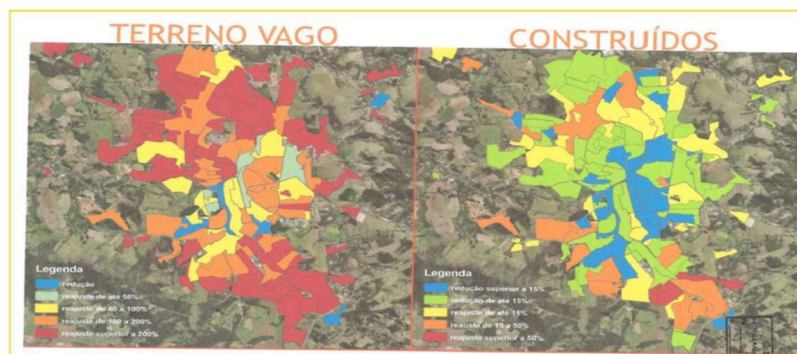
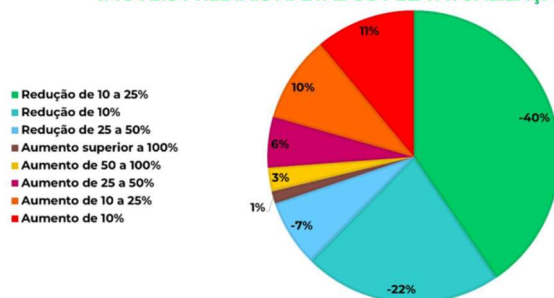
O Relator participava da sua última sessão de julgamento como desembargador antes da aposentaria, tendo sido acompanhado em seu voto por todos os demais julgadores, formando assim unanimidade.

Contudo, em razão das diversas lacunas e obscuridades do voto, o Município de Bragança Paulista deverá ingressar com recursos cabíveis contra o Acórdão, tão logo seja publicado em sua íntegra, visando a esclarecer diversas questões não enfrentadas, contradições e possíveis modulações de efeitos, diante de potenciais consequências graves para a execução orçamentária do Município.

Os embargos de declaração são o instrumento processual adequado para esta finalidade, podendo ter efeitos infringentes, capazes de alterar e até mesmo inverter as conclusões e efeitos do julgamento.

Um dos pontos duvidosos importantes a saber é, se a manutenção da Lei Complementar n. 992/2024 permite, por si só, a manutenção dos lançamentos tributários de 2025 ou se os memos devem ser revistos de ofício com base em outras normas técnicas aplicáveis (como a NBR 14.653-2, por exemplo) – já que apenas o Decreto foi declarado inconstitucional. Ou se o Município deverá reduzir o IPTU para imóveis de alto padrão e aumentar para quase todos os demais – já que o Decreto declarado inconstitucional havia **reduzido** o IPTU para cerca de 69% dos imóveis da cidade!

IMÓVEIS PREDIAIS AFETADOS PELA ATUALIZAÇÃO



Como se observa, a solução adotada pelo Tribunal provoca não apenas injustiça fiscal (e afronta à norma constitucional vigente), mas acarreta insegurança jurídica e brutal impacto financeiro-orçamentário para a cidade.

Diante dos graves e extensos impactos na gestão orçamentária promovidas pelo julgado, cogita-se também a adoção de medidas de suspensão dos efeitos do Acórdão do TJSP diretamente junto ao STF.

Esta AJUR/ABRASF continuará apoiando o Município de Bragança Paulista, especialmente na produção dos recursos cabíveis e acompanhará os trâmites do caso, de interesse de todas as municipalidades brasileiras.

Permanecemos à disposição dos Senhores (as) sobre o tema.

Cordialmente,

Assessoria Jurídica da ABRASF

Ricardo Almeida Ribeiro da Silva

Alexandre Grabert Baranjak

Lucas William Souza de Almeida

Níkolos Alencar Baccarin