

Diário de Justiça Eletrônico Nacional - CNJ - MT

Data de Disponibilização: 16/04/2026

Data de Publicação: 16/04/2026

Região:

Página: 7988

Número do Processo: 1018942-79.2020.8.11.0002

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MATO GROSSO - DJEN - DJEN

Processo: **1018942 - 79.2020.8.11.0002** Órgão: Segunda Câmara de Direito Público e Coletivo Data de disponibilização: 15/04/2026 Classe: APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA Tipo de comunicação: Intimação Meio: Diário de Justiça Eletrônico Nacional Parte(s): BETANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Advogado(s): MAURICIO BANDEIRA DE CASTRO OAB 27162-O RS ROSEMERI MITSUE OKAZAKI TAKEZARA OAB 7276-O MT Conteúdo: ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO E COLETIVO Número Único: **1018942 - 79.2020.8.11.0002** Classe: APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA CÍVEL (1728) Assunto: [IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano] Relator: Des(a). MARIO ROBERTO KONO DE OLIVEIRA Turma Julgadora: [DES(A). MARIO ROBERTO KONO DE OLIVEIRA, DES(A). DEOSDETE CRUZ JUNIOR, DES(A). MARCIO VIDAL] Parte(s): [BETANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - CNPJ: 01.376.144/0001-00 (APELADO), ROSEMERI MITSUE OKAZAKI TAKEZARA - CPF: 084.461.988-43 (ADVOGADO), MAURICIO BANDEIRA DE CASTRO - CPF: 424.514.500-53 (ADVOGADO), MUNICÍPIO DE VÁRZEA GRANDE (APELADO), MUNICÍPIO DE VÁRZEA GRANDE - CNPJ: 03.507.548/0001-10 (APELANTE), REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - CNPJ: 07.957.255/0001-96 (TERCEIRO INTERESSADO)] A C Ó R D ã O Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO E COLETIVO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). MARIO ROBERTO KONO DE OLIVEIRA, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. PARTICIPARAM DO JULGAMENTO O EXCELENTÍSSIMO SR. DES. RELATOR MÁRIO ROBERTO KONO DE OLIVEIRA, 1º VOGAL, EXMO. SR. DES. MÁRCIO VIDAL E 2º VOGAL, EXMO. SR. DES. DEOSDETE CRUZ JÚNIOR. E M E N T A E M E N T A DIREITO CONSTITUCIONAL, TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO. AÇÃO ORDINÁRIA DE DESCONSTITUIÇÃO DE DÉBITO FISCAL. IPTU. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INOCORRÊNCIA. ISENÇÃO FISCAL CONDICIONADA. CUMPRIMENTO DA CONTRAPARTIDA. REVOGAÇÃO DE BENEFÍCIO TRIBUTÁRIO. EFICÁCIA PROSPECTIVA. ANTERIORIDADE TRIBUTÁRIA. REVISÃO DA BASE DE CÁLCULO. SUPERAVALIAÇÃO DO VALOR VENAL. PROVA PERICIAL. EXCESSO DE EXAÇÃO. CONTROLE JUDICIAL DA LEGALIDADE DO LANÇAMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MANUTENÇÃO. MAJORAÇÃO RECURSAL. RECURSO DESPROVIDO. SENTENÇA RATIFICADA. I. Caso em exame 1. Apelação cível interposta pelo Município de Várzea Grande, em reexame necessário, contra sentença que julgou procedentes os pedidos formulados em ação ordinária

proposta por empresa proprietária de cemitério particular, para (i) declarar a inexigibilidade de débitos de IPTU referentes aos exercícios de 2014 a 2017, em razão de isenção fiscal prevista em legislação municipal; e (ii) determinar a revisão da base de cálculo do imposto para os exercícios de 2018 a 2020, com fundamento em prova pericial que constatou superavaliação do valor venal do imóvel. II. Questão em discussão 2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a sentença incorreu em nulidade por suposta ausência de fundamentação adequada quanto às impugnações técnicas apresentadas pelo Município ao laudo pericial; e (ii) saber se é legítima a revisão judicial da base de cálculo do IPTU, diante de prova pericial que demonstra superavaliação significativa do valor venal do imóvel utilizado pelo Fisco municipal. III. Razões de decidir 3. Não se verifica nulidade da sentença por deficiência de fundamentação, pois o magistrado enfrentou as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, analisando o laudo pericial, os argumentos das partes e os fundamentos jurídicos pertinentes, atendendo às exigências do art. 489 do CPC. O julgador não está obrigado a rebater individualmente todos os argumentos das partes quando a motivação adotada é suficiente para a solução da controvérsia. 4. A isenção de IPTU concedida pela Lei Municipal nº 831/1985 ao Cemitério Recanto da Paz condicionou-se à disponibilização de sepulturas para indigentes, contrapartida comprovadamente cumprida pela contribuinte. A revogação do benefício pela Lei Municipal nº 4.329/2017 somente produz efeitos a partir do exercício financeiro subsequente, em observância ao art. 104, inc. III, do CTN, razão pela qual subsiste a inexigibilidade dos débitos relativos aos exercícios de 2014 a 2017. 5. A base de cálculo do IPTU corresponde ao valor venal do imóvel, que deve refletir o valor de mercado do bem (CTN, art. 33). Embora a Administração utilize planta genérica de valores como instrumento de avaliação fiscal, tal estimativa não pode resultar em superavaliação incompatível com a realidade econômica do imóvel. 6. A perícia judicial realizada nos autos, elaborada conforme as normas técnicas da ABNT (NBR 14.653) e metodologia reconhecida de avaliação imobiliária, concluiu que o valor venal do imóvel corresponde a R\$ 11.591.448,09, valor substancialmente inferior ao arbitrado pelo Município, que alcançou mais de R\$ 44 milhões no exercício de 2020. 7. As impugnações formuladas pelo Município não demonstraram vícios capazes de comprometer a validade da prova técnica. O laudo foi elaborado com rigor metodológico, amostragem adequada e análise das características específicas do imóvel, incluindo fatores de desvalorização decorrentes da destinação do bem como cemitério e das condições físicas da área. 8. A presunção de certeza e liquidez do lançamento tributário é relativa e pode ser afastada por prova inequívoca em sentido contrário (CTN, art. 204, p.u.). Demonstrada a superavaliação da base de cálculo, revela-se legítima a atuação jurisdicional para coibir excesso de exação e assegurar a observância da justa tributação. 9. A determinação judicial para que o valor venal apurado na perícia seja utilizado como parâmetro para os lançamentos subsequentes não configura ingerência indevida na esfera administrativa, constituindo medida destinada a impedir a perpetuação do excesso de exação até que sobrevenha nova avaliação fiscal ou atualização da planta genérica de valores. 10. A fixação dos honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa observa os parâmetros do art. 85, §§2º e 3º, do CPC, não sendo cabível a aplicação do critério de equidade, conforme

entendimento firmado pelo STJ no Tema 1.076. IV. Dispositivo e tese 11. Recurso de apelação desprovido. Sentença mantida. Em reexame necessário, ato sentencial ratificado. Majoração dos honorários advocatícios para 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC. Tese de julgamento: "1. A revogação de isenção tributária relativa a imposto sobre o patrimônio somente produz efeitos a partir do exercício financeiro seguinte ao da publicação da lei revogadora. 2. Demonstrada por prova pericial a superavaliação do valor venal utilizado como base de cálculo do IPTU, é legítima a intervenção judicial para corrigir o lançamento tributário e afastar o excesso de exação." Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 150, IV; CTN, arts. 33, 104, inc. III, 148 e 204; CPC, arts. 489, §1º, e 85, §§2º, 3º e 11. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 683.747/SP, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 13.02.2023; STJ, AREsp 2.231.216/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, 2ª Turma, j. 06.12.2022; STJ, Tema 1.076. R E L A T Ó R I O EGRÉGIA CÂMARA: Trata-se de Recurso de Apelação Cível em Reexame Necessário interposto pelo MUNICÍPIO DE VÁRZEA GRANDE contra sentença proferida pela 3ª Vara Especializada da Fazenda Pública de Várzea Grande, que julgou totalmente procedentes os pedidos formulados por Betania Empreendimentos Imobiliários Ltda. em ação ordinária de desconstituição de débito fiscal com pedido de tutela de urgência. O Município apelante sustenta, preliminarmente, nulidade da sentença por fundamentação deficiente, alegando que o julgador não enfrentou adequadamente as impugnações técnicas apresentadas contra o laudo pericial. No mérito, argumenta que houve extrapolação dos limites do controle jurisdicional em matéria tributária, defendendo a legalidade da Planta Genérica de Valores instituída pela Lei Complementar nº 3.349/2009 e a invalidade do laudo pericial por desconconsideração de critérios legais obrigatórios, especialmente o fator gleba, além de amostragem insuficiente e contradições internas. A apelada apresentou contrarrazões refutando integralmente os argumentos recursais. Não houve manifestação da d. Procuradoria-Geral de Justiça. É o relatório. V O T O R E L A T O R EGRÉGIA CÂMARA: Prefacialmente, o apelante sustenta a nulidade da sentença por alegada violação ao art. 489, § 1º, incisos IV e VI, do CPC, argumentando que o julgador não enfrentou adequadamente as impugnações técnicas apresentadas contra o laudo pericial. Para melhor entendimento, transcrevo parte da sentença recorrida, in verbis: "[...] II.1. Do Excesso de Exação e o Direito à Isenção Fiscal (Exercícios de 2014 a 2017). O pedido de desconstituição dos débitos de IPTU para os exercícios de 2014, 2015, 2016 e 2017 fundamenta-se na isenção concedida pela Lei Municipal nº 831/1985, a qual beneficiava o Cemitério Recanto da Paz, de propriedade da autora, sob a condição de fornecer 1.010 sepulturas para indigentes. A documentação apresentada pela autora demonstra o cumprimento desta contrapartida, por meio das autorizações de sepultamentos de indigentes (IDs 35671159 a 35671710), e o Município de Várzea Grande, em sua defesa, não contestou de forma específica a materialização do preenchimento dessa condição legal. A controvérsia reside na revogação dessa benesse pela Lei Municipal nº 4.329, publicada em dezembro de 2017. A isenção, por ser uma exclusão do crédito tributário, está sujeita a regras específicas de vigência e eficácia. Conforme o art. 104, inciso III, do Código Tributário Nacional (CTN), os dispositivos de lei que extinguem ou reduzem isenções de impostos sobre o patrimônio (como o IPTU) somente entram em vigor no

primeiro dia do exercício financeiro seguinte ao de sua publicação, princípio este que visa a garantir a segurança jurídica e coibir o efeito surpresa. Considerando que a Lei Municipal nº 4.329/2017, que revogou a isenção, foi publicada no exercício financeiro de 2017, sua eficácia, no que tange à exigibilidade do IPTU, somente poderia se iniciar a partir de 1º de janeiro de 2018. Por conseguinte, para os fatos geradores do IPTU ocorridos durante os exercícios de 2014, 2015, 2016 e 2017, a isenção concedida pela Lei Municipal nº 831/1985 ainda se encontrava plenamente em vigor e eficaz, tornando os lançamentos fiscais relativos a esses anos legalmente inexigíveis, confirmando o pleito da autora neste particular.

II.2. Da Revisão da Base de Cálculo (Valor Venal) do IPTU (Exercícios de 2014 a 2020) A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel (art. 33 do CTN), o qual deve guardar estrita correlação com o preço que o bem alcançaria em uma transação normal de compra e venda à vista, ou seja, seu valor de mercado. Ademais, a presunção de liquidez e certeza da Certidão de Dívida Ativa (CDA) - e, por consequência, dos respectivos lançamentos fiscais - é relativa, podendo ser afastada por prova em sentido contrário. Assim, ao contribuinte é assegurado o direito de demonstrar que a avaliação fiscal não reflete a realidade do mercado. Nos termos do art. 204 do CTN, "a dívida regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez e tem o efeito de prova pré-constituída". O parágrafo único do mesmo dispositivo ressalta, entretanto, que essa presunção "é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do sujeito passivo ou do terceiro a quem aproveite". Além disso, o art. 148 do CTN dispõe que, quando o cálculo do tributo se basear no valor ou preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora poderá arbitrar tais valores "sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os documentos apresentados". Todavia, o próprio artigo assegura, em caso de contestação, a realização de avaliação contraditória, seja administrativa, seja judicial. O Município utilizou, para os lançamentos contestados de 2018, 2019 e 2020, valores venais drasticamente superiores aos exercidos anteriormente (o que a própria Fazenda atribuiu a um erro no cálculo pretérito, pela indevida aplicação do "fator gleba"), resultando em bases de cálculo que, para o exercício de 2020, alcançaram R\$ 44.037.946,53, em contraste com os valores de R\$ 8.636.636,51 em 2016. Em face dessa disparidade, a prova pericial determinada neste Juízo era, de fato, o meio probatório crucial para fixar o real valor venal. O laudo técnico-pericial acostado aos autos (ID 167525716), elaborado por peritos dotados de fé pública e especializados, utilizou metodologia científica e normas da ABNT (NBR 14.653), concluindo, de forma clara e fundamentada, que o valor venal de mercado do imóvel é de R\$ 11.591.448,09 (onze milhões, quinhentos e noventa e um mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e nove centavos). A disparidade entre o valor venal arbitrado pelo Fisco (cerca de 44 milhões de reais em 2020) e o valor de mercado apurado pelos peritos (cerca de 11,5 milhões de reais) é absolutamente insustentável e demonstra cabalmente o excesso de exação, violando a justa tributação e o princípio do não confisco (art. 150, IV, da Constituição Federal). As impugnações do Município ao laudo foram devidamente rebatidas pelo expert, que demonstrou a correção e a suficiência da metodologia empregada, ao passo que as alegações da Fazenda Pública se mostraram insuficientes para macular a higidez do trabalho técnico, sendo inclusive contraditórias, como bem

destacou o perito em seus esclarecimentos. Dessa forma, as conclusões técnicas do laudo pericial devem ser acolhidas para a fixação do valor venal do imóvel. Embora os débitos de 2014 a 2017 sejam desconstituídos pela isenção, o valor venal fixado pela perícia judicial deve ser aplicado para o recálculo dos lançamentos de IPTU referentes aos exercícios de 2018, 2019 e 2020, corrigindo a base de cálculo superestimada pela municipalidade e assegurando a fidedignidade do valor de mercado para o lançamento do tributo. A procedência do pedido alternativo de fixação do valor venal para os exercícios sob litígio e futuros é, portanto, medida que se impõe para sanar o excesso de exação.

II.3. Da Litigância de Má-Fé O Município pugnou pela condenação da autora em litigância de má-fé em virtude da multiplicidade de ações ajuizadas. Entretanto, a instauração de outras demandas (sustação de protesto) ocorreu como reação à atuação do próprio ente público, que prosseguiu com a cobrança e o protesto de títulos fiscais cuja exigibilidade estava suspensa por força de impugnação administrativa, conforme amplamente demonstrado nos autos conexos. A busca pela tutela jurisdicional para a defesa de seus direitos, ainda que em ações distintas motivadas por atos sequenciais do Fisco, constitui exercício regular do direito de ação. Não há nos autos elementos que configurem dolo processual ou intuito protelatório por parte da Requerente, razão pela qual o pleito de condenação por litigância de má-fé deve ser rechaçado.

III. Dispositivo Ante o exposto, e em conformidade com as razões acima expendidas, resolvo o mérito e, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS CONTIDOS NA INICIAL, nos seguintes termos: Primeiramente, DECLARAR A INEXIGIBILIDADE e desconstituir os débitos de IPTU referentes aos exercícios de 2014, 2015, 2016 e 2017 incidentes sobre o imóvel de inscrição municipal nº 319794, de propriedade da autora, reconhecendo o direito à isenção fiscal, nos termos da Lei Municipal nº 831/1985, cuja revogação pela Lei Municipal nº 4.329/2017 somente produziu efeitos a partir do exercício financeiro subsequente (2018). Ademais, DETERMINAR A REVISÃO E O RECÁLCULO DOS LANÇAMENTOS DO IPTU incidentes sobre o imóvel de inscrição municipal nº 319794, relativos aos exercícios de 2018, 2019 e 2020, fixando como base de cálculo (valor venal) o montante de R\$ 11.591.448,09 (onze milhões, quinhentos e noventa e um mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e nove centavos), conforme o apurado no detalhado laudo pericial (ID 167525716). O Município de Várzea Grande deverá efetuar o recálculo do tributo aplicando o referido valor venal, devidamente atualizado monetariamente para cada exercício fiscal utilizando os índices oficiais aplicáveis, sendo que eventuais valores pagos a maior pela autora deverão ser objeto de compensação com débitos futuros ou de restituição, que será, a critério do contribuinte, apurado em fase de liquidação de sentença. Determino, ainda, que o MUNICÍPIO DE VÁRZEA GRANDE utilize, para os lançamentos futuros de IPTU sobre o mesmo imóvel (a partir do exercício de 2021), o valor venal apurado na perícia judicial (R\$ 11.591.448,09), corrigido apenas pela atualização monetária anual prevista em lei, até que seja instituída nova Planta Genérica de Valores ou realizada nova avaliação que observe os parâmetros de mercado e as características reais e específicas do imóvel, em conformidade com os requisitos do art. 33 do CTN. Considerando a sucumbência integral do Município na análise do mérito e o elevado grau de complexidade da matéria

jurídica e técnica envolvida, CONDENO o MUNICÍPIO DE VÁRZEA GRANDE ao pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais em favor dos patronos da parte autora, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa (R\$ 296.000,00), devidamente atualizado, nos termos do artigo 85, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil." Perscrutando os autos, notadamente da sentença de que ora se recorre, que esta revela fundamentação suficiente e adequada. O magistrado examinou as questões centrais da lide, analisou criticamente o laudo pericial e suas conclusões, bem como considerou os argumentos das partes. Conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes quando já encontrou motivo suficiente para proferir a decisão, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada. A propósito: "AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO POSSESSÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DO RÉU. 1. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio. 1.2. A contradição que autoriza o manejo dos embargos de declaração é a contradição interna, verificada entre os elementos que compõem a estrutura da decisão judicial, e não entre a solução alcançada e a solução que almejava o jurisdicionado. 2. O acolhimento do inconformismo recursal, no sentido de aferir a suficiência das provas constantes dos autos, bem como analisar a existência do apontado cerceamento de defesa, implicaria no revolvimento de todo o contexto fático-probatório, providência que esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ. 3. Rever a conclusão do Tribunal de origem no sentido de que ficaram preenchidos os requisitos para a proteção possessória da servidão de passagem, e de que ainda não existe outro acesso viável ao imóvel, exige a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. 4. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 683747 SP 2015/0061629-6, Data de Julgamento: 13/02/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/02/2023) (destaquei) Com efeito, a sentença demonstra claramente o raciocínio desenvolvido pelo magistrado, explicando por que acolheu as conclusões do laudo pericial e por que afastou os argumentos do Município. A fundamentação apresentada permite a compreensão do iter lógico-jurídico percorrido, atendendo plenamente às exigências do art. 489 do CPC. REJEITASE, portanto, a preliminar de nulidade. Adentrando ao *meritum causae*, quanto ao reconhecimento da isenção fiscal para os exercícios de 2014 a 2017, observa-se que o próprio apelante não contesta diretamente esta questão em suas razões recursais, chegando inclusive a reconhecer expressamente que "a eventual inexistência de cobrança nos exercícios de 2014 a 2017 decorreu exclusivamente da incidência de benefício fiscal legalmente instituído". A Lei Municipal nº 831/1985 concedeu isenção de IPTU ao Cemitério Recanto da Paz, de propriedade da apelada, condicionando o benefício à disponibilização de 1.010 sepulturas para indigentes. Os documentos acostados aos autos comprovam o cumprimento desta contrapartida pela empresa. A revogação da isenção pela Lei Municipal nº 4.329/2017, publicada em dezembro de 2017, somente poderia produzir efeitos a partir do exercício financeiro seguinte, em observância ao

princípio da anterioridade tributária previsto no art. 104, inciso III, do CTN, que estabelece que os dispositivos de lei referentes a impostos sobre o patrimônio que extinguem ou reduzem isenções somente entram em vigor no primeiro dia do exercício seguinte àquele em que ocorra sua publicação. Assim, a isenção permaneceu válida e eficaz para os exercícios de 2014, 2015, 2016 e 2017, tornando inexigíveis os lançamentos fiscais relativos a esses períodos. Outro ponto de relevância nesta seara recursal se refere a superavaliação do valor venal do imóvel para fins de cálculo do IPTU nos exercícios de 2018, 2019 e 2020. Como cediço, o art. 33 do CTN estabelece que a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, conceituado pela doutrina como o valor que o bem alcançaria em uma transação normal de compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado imobiliário. Neste sentido, malgrado os Municípios utilizem plantas genéricas de valores para estimativa deste valor, tal instrumento não pode resultar em superavaliação que destoe significativamente do valor real de mercado do bem. In casu, a prova pericial produzida nos autos, elaborada por profissional habilitado e seguindo metodologia técnica reconhecida (normas ABNT NBR 14.653), concluiu que o valor venal do imóvel é de R\$ 11.591.448,09, valor substancialmente inferior ao utilizado pelo Município nos lançamentos questionados (R\$ 44.037.946,53 para o exercício de 2020). O apelante questiona a validade do laudo pericial sob diversos aspectos, alegando descon sideração de critérios legais municipais, não aplicação do fator gleba, amostragem insuficiente e contradições internas. Contudo, a análise técnica revela que o laudo foi elaborado com rigor metodológico adequado. O perito utilizou o método comparativo direto de dados de mercado, coletando informações de 38 elementos amostrais iniciais, dos quais 13 foram mantidos por apresentarem maior similitude com o imóvel avaliado. A metodologia empregada seguiu as diretrizes do IBAPE e as normas técnicas da ABNT. Quanto ao fator gleba, o próprio laudo esclarece que não foi aplicado em conformidade com o § 3º do art. 13 da Lei Municipal nº 3.349/2009, que estabelece sua não aplicação quando o uso da área for de natureza comercial, industrial ou de prestação de serviços, como é o caso do cemitério em questão. O erro material na identificação da matrícula, reconhecido pelo próprio perito e corrigido em laudo complementar, não compromete a validade das conclusões, uma vez que a avaliação considerou corretamente as características físicas do imóvel objeto da lide. Observa-se, outrossim, que o laudo pericial considerou adequadamente as características específicas do imóvel que influenciam negativamente seu valor de mercado. Trata-se de área destinada a cemitério, com declive acentuado, solo parcialmente brejoso, área de preservação permanente e passivo ambiental decorrente da atividade desenvolvida. Tais características, conforme reconhecido pelo próprio perito em resposta aos quesitos formulados, constituem fatores de desvalorização que devem ser considerados na avaliação. Nesse cenário, o art. 148 do CTN assegura ao contribuinte o direito à avaliação contraditória quando o cálculo do tributo tomar por base o valor de bens, ressaltando tal direito em caso de contestação. O art. 204 do CTN, por sua vez, estabelece que a presunção de certeza e liquidez da dívida ativa é relativa, podendo ser ilidida por prova inequívoca. No caso em análise, a disparidade entre o valor venal arbitrado pelo Fisco e o valor de mercado apurado pela perícia judicial é de tal

magnitude que evidencia excesso de exação. A evolução da base de cálculo de R\$ 8.636.636,51 em 2016 para R\$ 44.037.946,53 em 2020 representa incremento superior a 400%, muito além dos índices oficiais de correção monetária no período. Em casos tais, o Poder Judiciário pode e deve exercer controle sobre a legalidade dos lançamentos tributários, especialmente quando há evidências de superavaliação que configure excesso de exação ou efeito confiscatório, especialmente quando a prova pericial constitui elemento técnico suficiente para demonstrar a inadequação da base de cálculo utilizada pelo Município. Ademais, a determinação para que o Município utilize o valor apurado na perícia judicial para lançamentos futuros encontra respaldo na necessidade de evitar a perpetuação do excesso de exação identificado. A sentença estabeleceu adequadamente que tal valor deve ser corrigido apenas pela atualização monetária oficial até que seja instituída nova Planta Genérica de Valores ou realizada nova avaliação que observe os parâmetros de mercado. Tal determinação não representa ingerência indevida do Poder Judiciário na competência administrativa, mas sim medida necessária para assegurar que os lançamentos futuros observem o valor venal real do imóvel, em conformidade com o art. 33 do CTN. Quanto aos honorários advocatícios, sem muitas elucubrações, decorre da sucumbência integral na demanda. Neste caso, a fixação em 10% sobre o valor da causa mostra-se adequada e proporcional, considerando a complexidade da matéria e o trabalho desenvolvido pelos patronos da parte vencedora. Como se sabe, quando a Fazenda Pública for parte, os honorários devem ser fixados nos percentuais previstos no §3º, do artigo 85 do Código de Processo Civil, sendo admitida a fixação por equidade somente quando o proveito econômico for inestimável ou irrisório ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o que não é o caso dos autos. A propósito: "PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXCEÇÃO DE PRÉEXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ACOLHIMENTO. HONORÁRIOS DEVIDOS COM BASE NO PROVEITO ECONÔMICO. VALOR DA DÍVIDA PROPORCIONAL AO NÚMERO DE EXECUTADOS. I - O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1.076, a depender da presença da Fazenda Pública, reservou a utilização do art. 85, § 8º, do CPC/2015, fixação por equidade, para quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo. II - Em se tratando de exceção de pré-executividade acolhida para excluir do polo passivo o recorrente, o proveito econômico corresponde ao valor da dívida executada, tendo em vista o potencial danoso que o feito executivo possuiria na vida patrimonial do executado, caso a demanda judicial prosseguisse regularmente, devendo ser essa a base de cálculo dos honorários advocatícios de sucumbência. Precedentes: AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no REsp n. 1.756.084/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022; AgInt no AREsp n. 1.362.516/MG, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 4/12/2018, DJe de 11/12/2018 e AgInt no REsp n. 1.674.687/SC, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 25/6/2019, DJe de 27/6/2019. III - A despeito da relação jurídica de responsabilidade de caráter solidário previsto no art. 124 do CTN, que obriga cada um dos devedores a se comprometer pelo total da dívida, tal relação não afasta o direito de regresso daquele que pagou em relação aos demais. Assim, no recebimento de

honorários, o proveito econômico é o valor da dívida dividido pelo número de executados. IV - Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial para que os autos retornem ao Tribunal a quo, para a fixação de honorários advocatícios, pelas balizas do art. 85, §3º, do CPC, de acordo com o proveito econômico, ou seja, o valor da dívida, proporcional ao número de executados. (AREsp n. 2.231.216/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 6/12/2022, DJe de 9/12/2022.) Este, inclusive, é o entendimento que se infere do Tema nº 1.076, do do STJ, como cito: "[...] i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide, os quais serão, subsequentemente, calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo". Assim, não há que se falar na aplicação de apreciação equitativa para fixação dos honorários advocatícios neste caso. Apenas em situações excepcionais, como nos casos previstos no §8º do CPC é que se admite a utilização do critério de equidade. Todavia, tais hipóteses não se configuram neste feito, razão pela qual mantenho os honorários conforme arbitrados na sentença. Em sede de reexame necessário, não se identificam razões jurídicas aptas a ensejar a retificação da sentença objurgada, a qual se mostra devidamente fundamentada, com análise criteriosa dos fatos e adequada subsunção ao direito aplicável, revelando-se coerente, consistente e em perfeita consonância com o ordenamento jurídico vigente e a jurisprudência pátria. Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso manejado, mantendo-se incólume a sentença recorrida, nos termos da fundamentação supra. Por conseguinte, MAJORO a verba honorária sucumbencial para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC, observado o limite estabelecido no §3º do mesmo dispositivo legal, se pertinente. Em reexame necessário, ratifico o ato sentencial. É como voto. Data da sessão: Cuiabá-MT, 14/04/2026