



**Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Piracicaba, SP.**

**A ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL RESERVA DO ENGENHO**, entidade civil, sem fins lucrativos, com sede social na Capital à Rua Joaquim Guarani, nº 118, Vila União, CEP 04707-060 e seus estatutos registrados no 9º Serviço de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica sob nº 00021752, ora por sua *Diretora Presidente, Ceci Soares Krahenbuhl Piccina*, brasileira, casada, administradora de empresas, residente na Capital, com endereço comercial à Av. Nove de Julho, nº 3.981, Jardim Paulista, CEP 01407-100 (docs. 01 a 07), na qualidade de entidade congregadora e representante dos interesses de seus associados, proprietários e compromissários compradores dos lotes de terreno situados no *loteamento denominado “Residencial Reserva do Engenho”*, aprovado por esta Municipalidade através do processo administrativo nº 36.272/2004 e registrado sob nº 2 na matrícula 74.762 junto ao 1º Serviço de Registro de Imóveis de Piracicaba, vem como o presente requerer de V. Exa. a **revisão dos lançamentos do Imposto Territorial Urbano, constantes das respectivas Notificações do IPTU, deste exercício (2009)**, relativo aos lotes de terreno desse loteamento, pelas razões de fato e de direito que passa a expor:

Recebidas as respectivas notificações, constatou-se que o valor do tributo referido, ali constante, é extremamente alto, não encontrando parâmetros comparativos em qualquer imóvel da redondeza (docs. 08 a 14).

De plano, é de se ressaltar, trata-se de empreendimento (loteamento) em fase de implantação, circunstância que há de ser sopesada na comparação com qualquer outro imóvel, componente de bairro já instalado.

De qualquer modo, procurou-se, então, compará-lo aos imóveis da região, em princípio, por consultas a vizinhos e, mesmo, obtendo-se algum dado objetivo, como valores de fato lançados para imóveis nas redondezas.

Tomou-se, por exemplo, um lote de terreno no bairro Jardim Santa Fé (bairro vizinho, confrontante pelo lado esquerdo), vendo-se que um terreno ali (lote 27 da quadra 52), tem um valor venal de cerca de dez vezes menor que um lote do empreendimento objeto deste pedido (vide doc. 15).

Não se deixou de levar em conta, é verdade, que tal bairro (Jardim Santa Fé) originou-se de um empreendimento de características mais populares e, talvez por isso, os valores de solo ali fossem, ou deveriam ser, mesmo, menores. Porém, ainda que sob tais considerações, a discrepância entre um e outro valor, já se revela exagerada, ou flagrantemente desproporcional.

Alicerçando melhor a pesquisa, tomaram-se também para comparação dois outros imóveis, desta feita situados no bairro vizinho, denominado “Terras de Piracicaba”, bairro esse confrontante do lado direito, reconhecidamente como empreendimento de padrão superior.

Surpreendentemente, mesmo ali, se pode constatar que os valores lançados para esse bairro paradigma, são cerca de duas e meia a três vezes menores que aqueles lançados para os imóveis situados no empreendimento objeto deste pleito (vide docs. 16 e 17).

E as comparações não param por aí.

Observaram-se, também, valores de imóveis situados em outros dois empreendimentos localizados neste Município, *Residencial Leão* e *Parque dos Ipês*, estes, também,



reconhecidamente de padrão superior e, igualmente, se constatou que contavam com valores bem menores que os aqui contestados: em cerca de três vezes, no primeiro caso e de sete (!!), no segundo (vide docs. 18 e 19).

Note-se, ainda, que todos esses loteamentos mencionados nessas comparações (Jardim Santa Fé, Terras de Piracicaba, Residencial Leão, Parque dos Ipês) tratam-se de bairros de há muito já implantados, totalmente habitados e dotados da infra-estrutura projetada para cada um, quando não de umas tantas outras acrescentadas (iluminação pública, pavimentação, água, esgoto, telefone, transporte ...), com todos os serviços públicos em pleno funcionamento.

São, portanto, bairros já definitivamente instalados e integrados na urbe; em pleno funcionamento, cada qual com suas características e potencialidades plenamente consolidadas (aliás, comparou-se também, ainda que informalmente, valores atribuídos a outros tantos imóveis do município, não se chegando em nenhum caso a cifras equivalentes às aqui impugnadas).

Agrava a situação o fato de que o loteamento Residencial Reserva do Engenho, objeto deste pedido, é nesse momento um parcelamento de solo em plena fase de implantação, estando ainda em construção as respectivas obras de infra-estrutura: pavimentação, calçamento, redes de água, esgotos e eletricidade, jardinagem... e até mesmo a demarcação dos terrenos!

Ou seja: é parcelamento de solo (loteamento) pura e simplesmente registrado, porém, ainda não executado e, pois, desprovido do respectivo Termo de Entrega à Municipalidade, ou Auto de Conclusão, circunstância *sui generis*, quiçá não prevista pela legislação tributária municipal.

Essa peculiar situação revela uma circunstância jurídico/administrativa muito particular, que caracteriza os terrenos a ela circunscritos:

- esses lotes de terreno não foram ainda sequer entregues a seus compradores ou potenciais compradores;
- não estão ainda aptos a receberem projetos de construção e, pois, não podem ser habitados, nem de qualquer modo serem ocupados;
- não recebem, por tais razões, nenhuma espécie de serviço público: conservação, limpeza, varrição, coleta de lixo ... nada!

É uma fase de transição, onde a plena propriedade fica restrita, prejudicada no uso ou gozo desses imóveis.

Portanto, já pela comparação, pura e simples, com valores de solo lançados, quer para imóveis vizinhos, quer para outros, até de melhor padrão e, não bastasse, localizados em bairros já instalados e consolidados, os valores dos terrenos do empreendimento em questão, o “Residencial Reserva do Engenho”, devem ser revistos.

Ou, de outro modo, e, senão mesmo, em face da peculiaríssima circunstância em que se encontram os respectivos terrenos, é devida obrigatoriamente essa revisão.

Como se disse, tais fatos, talvez não os prevejam a legislação local.

Entretanto, em primeiro lugar, não se pode olvidar do princípio da isonomia, estabelecido pelo *artigo 150, II da Constituição Federal*, que veda tratamento desigual a contribuintes em situações equivalentes.

No caso presente é tanto pior o tratamento dado aos contribuintes envolvidos, pois, se num primeiro momento sua situação é equivalente à dos demais (serem proprietários de solo urbano), têm eles tal circunstância piorada, pois sequer tais terrenos se encontram jurídica ou administrativamente aptos ao uso ou ocupação de quaisquer espécies.



Não faz sentido, então (é ilegal mesmo) que esses contribuintes paguem de três a dez vezes mais que seus vizinhos, ou outros munícipes, pelo mesmo tributo, tanto mais quando em plena desvantagem em relação a estes.

Viabilizando o presente pleito também, e para além da isonomia, há ainda o instituto da analogia, previsto pelo artigo 108 inciso I do Código Tributário Nacional e, como visto, se para terrenos vizinhos, e juridicamente disponíveis, os valores atribuídos ficam entre 225 a 1.001% menores, fica evidente a desproporcionalidade, sendo de se invocar, inclusive, a norma do artigo 100, inciso III do Código Tributário Nacional que atribui às práticas reiteradamente observadas pelas administração, força de norma complementar.

No caso, é flagrante: se para imóveis vizinhos e com alguma semelhança, os valores atribuídos reiteradamente são menores, a toda evidência, para aqueles, objeto deste pedido, não que ser, no mínimo, proporcionais (aí, a incidir, também, o princípio da equidade, presente no artigo 108, inc. IV do mesmo Código).

Assim, ante tais razões, é de se requerer de V. Exa. determinação imediata no sentido de que sejam revistos os valores atribuídos aos terrenos componentes do loteamento (ainda em fase de implantação), denominado Residencial Reserva do Engenho, situado no setor fiscal de nº 28, Quadras 0108 a 0129; minorando-os a valores compatíveis para a região (que atinjam, no máximo e quando muito, a média dos valores então atribuídos aos terrenos do vizinho empreendimento "Terras de Piracicaba"), como se afigura mais justo, proporcional, razoável e consentâneo com as circunstâncias locais e, senão mesmo, com os comandos e objetivos da legislação específica, como acima justificado.

Nos termos em que, Respeitosamente e crente na eficiência e proficiência desta Administração,

P. Deferimento.

São Paulo, 05 de março de 2.009.

**ASS. RES. RESERVA DO ENGENHO**

Ceci Soares Krahenbuhl Piccina