



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000303707

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1042066-29.2020.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante/apelado VEM VIVER CAMPINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - ME, é apelado/apelante MUNICÍPIO DE CAMPINAS.

ACORDAM, em 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao reexame necessário, negaram provimento ao recurso da autora e julgaram prejudicado o recurso do Município. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 27 de março de 2025

RICARDO CHIMENTI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto n. 30150

Ano 2025

Apelação/Reexame Necessário n. 1042066-29.2020.8.26.0114

Comarca: Campinas

Recorrente: Juízo *Ex Officio*

Apl./Apd.: Vem Viver Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - ME

Apl./Apd.: Município de Campinas

Apelação e Reexame Necessário. Ação Anulatória. Município de Campinas. IPTU. Exercício de 2020. Sentença de parcial procedência. Pretensão à reforma. Acolhimento apenas do recurso oficial. Readequação do valor venal do imóvel a partir de apuração em laudo pericial. Ausência de elementos aptos a infirmar as conclusões do expert. Possibilidade de manutenção do lançamento, o qual pode ser revisado no todo ou em parte quando a retificação depender de meros cálculos aritméticos. Precedentes do STJ e do TJSP. Necessidade de retificação apenas da fixação dos ônus sucumbenciais, tendo em vista que a hipótese é de sucumbência recíproca. Sentença parcialmente reformada. Recurso oficial provido em parte, desprovido o da autora e prejudicado o do Município.

I – Relatório

Trata-se de Reexame Necessário e Recursos de Apelação interpostos pelas partes em face da r. sentença de p. 503/505, integrada pela r. decisão de p. 532/534, a qual julgou parcialmente procedentes os pedidos na Ação Anulatória movida por **Vem Viver Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda. – ME** em face do **Município de Campinas**, reconhecendo que o valor venal atribuído ao imóvel discutido nos autos foi excessivo, sendo devido o redimensionamento do IPTU referente ao exercício de 2020, mas rejeitando a pretensão de anulação integral do lançamento, posto que “*não há razão para o cancelamento do lançamento se o tributo é exigível e se é perfeitamente possível sua correção*” (p. 533), além de considerar constitucional a Taxa de Coleta e Remoção de Lixo. A verba honorária foi fixada em 10% do valor atualizado da causa.

Em suas razões de apelação, a autora alega, em síntese, que o lançamento padece de nulidade insanável, visto que atinge o aspecto material do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

tributo, sendo o caso de anulação, e não de mera revisão. (p. 541/553)

Por sua vez, o Município afirma que o caso comporta reexame necessário, pois a sentença é ilíquida, e o valor da causa é superior ao limite previsto no art. 496, § 3º, III do CPC. Afirma, ainda, que a verba honorária foi incorretamente fixada, dado que o caso é de sucumbência recíproca, e a base de cálculo da quantia devida à parte autora corresponde à diferença entre o valor venal de IPTU de 2020 e o valor do lançamento recalculado. (p. 561/573)

Vieram as contrarrazões da autora (p. 577/584) e do Município (p. 587/598).

O feito foi inicialmente distribuído à C. 14ª Câmara de Direito Público, a qual determinou a redistribuição em razão da prevenção no tocante ao Agravo de Instrumento nº 2114986-06.2018.8.26.0000.

II – Fundamentação

O reexame necessário comporta provimento em parte, o recurso voluntário da autora não merece ser provido, e o do Município está prejudicado.

Cuida-se de ação anulatória envolvendo crédito de IPTU do exercício de 2020, alegando a parte autora que há ilegalidade no dimensionamento da base de cálculo do imposto.

Inicialmente, vale consignar que o valor venal é o preço que determinado imóvel alcançaria em uma operação de compra e venda a vista, segundo as condições usuais do mercado imobiliário. E conforme leciona Kiyoshi Harada, este conceito doutrinário é “voltado para o legislador que não pode fixar a base de cálculo extrapolando o valor de mercado do imóvel tributando”.

Valéria Furlan, em sua obra "IPTU" (2ª ed. Editora Malheiros, p. 197), destaca o seguinte ensinamento de Geraldo Ataliba:

“a propósito da admissibilidade de impugnação ao valor obtido por meio de plantas genéricas de valores, se esta não cumprir sua função de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

declarar valores existentes e ultrapassar sua esfera própria, criando novos valores, bem como se o lançamento que nela se baseou conduzir a superar o valor do imóvel, incumbe ao contribuinte suscitar o contraste judicial, pleiteando avaliação contraditória. Ao juiz, de seu turno, impende substituir-se à autoridade administrativa e 'accertare' o valor real, verdadeiro, reduzindo-se proporcionalmente o excesso resultante do lançamento”.

Assim, conquanto a autoridade administrativa seja competente para apurar o valor venal dos imóveis visando ao cálculo do imposto (art. 142 do CTN), o contribuinte, por sua vez, tem o direito à avaliação contraditória, seja no âmbito administrativo ou judicial. É o que se extrai do art. 5º, XXXV, da CF/1988.

No caso dos autos, foi juntado laudo pericial como prova emprestada de ação envolvendo o mesmo imóvel, mas quanto aos exercícios de 2012 a 2018 (p. 422/470). Os valores foram obtidos, no entanto, a partir de regressão linear frente ao valor apurado de Julho de 2021, de forma que não há qualquer óbice para a utilização do mesmo método quanto ao exercício de 2020, o que foi perfeitamente indicado pelo d. magistrado *a quo* em p. 480.

O Município foi intimado para se manifestar sobre o laudo, mas **silenciou** (p. 502).

Quanto ao recurso da parte autora, não é o caso de anulação total dos lançamentos, visto que o vício não macula o lançamento como um todo.

Acerca da revisão do valor venal do imóvel por avaliação contraditória judicial, destacam-se os seguintes julgados que adotaram conclusões semelhantes à do presente caso (sem destaques no original):

“Tributário – Apelação – Ação Ordinária – IPTU – exercícios de 2014 a 2018 – Município de São Sebastião. Sentença que julgou parcialmente procedente ação, determinando a revisão do lançamento do IPTU referente aos exercícios de 2014 a 2018, adotando o valor venal apurado em laudo pericial – Apelo do Município – Laudo pericial que comprovou que o valor adotado como base de cálculo pelo Município de São Sebastião é maior que o valor de mercado do imóvel – Prevalência do valor do venal apurado no laudo pericial para efeito de apuração da base de cálculo – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça em situações análogas, inclusive da mesma comarca. Honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (R\$ 10.000,00) – Verba honorária que corresponde a aproximadamente R\$ 1.042,00 – Honorários recursais – Artigo 85, §11 do Código de Processo Civil de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2015 - Majoração – Possibilidade – Ocorre que o Código de Processo Civil não é a única norma a ser aplicada – Aplicação conjunta com a Lei Federal nº 8.906/94 (Estatuto da Advocacia) – Entendimento jurisprudencial no sentido de não permitir o aviltamento da profissão de advogado – Honorários que devem ser fixados de forma razoável, respeitando a dignidade da advocacia – Honorários recursais fixados em R\$ 1.958,00 que atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade – Verba honorária invertida que totaliza R\$ 3.000,00. Sentença mantida – Recurso desprovido”. (TJSP; Apelação Cível 1004048-43.2018.8.26.0587; Relator (a): Eurípedes Faim; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de São Sebastião - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/02/2021; Data de Registro: 08/02/2021)

“Apelação - Ação de revisão e anulação de lançamento tributário, com pedido de repetição de indébito – Demanda visando à anulação e à revisão do IPTU incidente sobre o imóvel descrito, bem como à restituição da quantia paga a maior a tal título no último quinquênio – Cabimento - Perito judicial que concluiu que a majoração praticada pela municipalidade, no valor venal do imóvel, está incorreta - Percipientes fundamentos e conclusões periciais que se mostram razoáveis e apresentam resultados proporcionais e coerentes - Manutenção da decretação de procedência da ação que se impõe, com ressalvas referentes à extensão da condenação e ao cálculo dos encargos moratórios – Recurso desprovido, com observações”. (TJSP; Apelação Cível 1006135-22.2018.8.26.0053; Relator (a): Wanderley José Federighi; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 8ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 06/07/2020; Data de Registro: 06/07/2020)

“Apelação – Ordinária – IPTU – Município de Atibaia – Base de Cálculo - Valor venal que deve corresponder aos termos do valor apresentado pela perícia – Hipótese em que a perícia demonstrou que o valor considerado pelo Município é superior ao valor de mercado – Demonstração de limitações ao uso que reduzem o valor do imóvel - Sentença mantida - Recurso improvido”. (TJSP; Apelação Cível 1000235-73.2018.8.26.0048; Relator (a): Rodrigues de Aguiar; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Atibaia - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/07/2020; Data de Registro: 01/07/2020)

“Apelação - Ação Declaratória - IPTU - Município de Campinas Exercício de 2016 Base de cálculo do imposto utilizada acima do valor venal comprovado pela prova pericial - Os critérios previstos na legislação municipal podem ser questionados pelo contribuinte, mediante cotejo com metodologia utilizada em prova pericial e se houver discrepância deve prevalecer a avaliação individualizada Sentença mantida Recurso improvido”. (TJSP; Apelação Cível 1065512-66.2017.8.26.0114; Relator (a): Rezende Silveira; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Campinas - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 14/05/2020; Data de Registro: 14/05/2020)

“Apelação e Reexame Necessário – Ação Revisional de Lançamento Tributário c.c. Repetição do indébito – Sentença parcialmente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

procedente – Pretensão à reforma – Apelação – Intempestividade que impõe o não conhecimento do recurso – Reexame Necessário – IPTU – Valor Venal – Exercício de 2016 e seguintes – Alteração da base de cálculo – Alegação de Excesso – Prova pericial que constatou ter sido o valor venal atribuído ao imóvel muito superior ao valor de mercado – Prevalência dos valores venais apurados pelo perito judicial – Devida a repetição dos valores pagos a maior pelos autores – Sentença mantida nesse aspecto por seus próprios fundamentos – Honorários – Cabível a redução, em razão dos princípios da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento ilícito – reexame parcialmente provido e não conhecido o recurso da Fazenda Municipal”. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1010299-36.2017.8.26.0127; Relator (a): Henrique Harris Júnior; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Carapicuíba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/04/2020; Data de Registro: 15/04/2020)

Sendo assim, é pacífico na jurisprudência que o lançamento tributário pode ser anulado no todo ou em parte, dispensando-se a necessidade de novos lançamentos sempre que for possível a apuração do valor devido mediante simples operação aritmética, como na presente hipótese, em que as imprecisões constatadas são passíveis de saneamento mediante cálculo simples (aplicação da alíquota sobre nova base de cálculo fixada pela perícia), de modo a não tolher a certeza e liquidez do título e, assim, prescindir da realização de um novo lançamento tributário.

Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. EXCESSO DE EXECUÇÃO. APURAÇÃO DO MONTANTE QUE PODE SER FEITA MEDIANTE SIMPLES CÁLCULO ARITMÉTICO. NULIDADE DA CDA. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES DO STJ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS 100 E 116, DO CTN. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211 DO STJ.

[...]

V - Dessa forma, o Superior Tribunal de Justiça sedimentou o seu entendimento no sentido de que a alteração do valor constate da Certidão da Dívida Ativa (CDA) em decorrência da configuração do excesso de execução não macula a liquidez nem a exigibilidade do referido título executivo extrajudicial, contanto que a quantia devida possa ser aferida por meros cálculos aritméticos, hipótese em que o valor excessivo deve ser decotado do débito cobrado, sem a necessidade de retificação ou substituição da Certidão da Dívida Ativa (CDA). Acerca do assunto, destaco os seguintes precedentes: AgInt no REsp n. 1.704.550/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 7/8/2018, DJe 14/8/2018 e AgInt no AREsp n. 1.488.089/SP, Rel. Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 6/5/2020, DJe 11/5/2020.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

[...]"

(AgInt no AREsp n. 1.426.290/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 26/4/2021, DJe de 29/4/2021.)

Em síntese, à míngua de elementos capazes de infirmar as conclusões periciais e, considerando-se a possibilidade de retificação dos lançamentos mediante simples cálculos aritméticos, deve ser mantido o reconhecimento da inexigibilidade parcial do lançamento de IPTU do exercício de 2020 (período questionado nesta ação), relativamente ao imóvel descrito na inicial, devendo o referido lançamento ser corrigido em seu aspecto quantitativo, mediante aplicação do valor venal informado como devido pelo laudo pericial, tal como determinado pela r. sentença reexaminada.

Portanto, tanto o reexame necessário, no tocante à nulidade parcial do lançamento, quanto o recurso da autora, referente à pretensão de anulação integral, devem ser desprovidos no ponto.

O recurso oficial, no entanto, comporta provimento quanto aos ônus de sucumbência.

Isso porque a diferença entre o valor venal originalmente atribuído ao imóvel (R\$ 29.132.451,47, p. 287) e o valor acolhido pela r. sentença (R\$ 24.513.220,69) mostram que o êxito da autora foi inferior ao do Município, já que o pedido foi de anulação integral dos lançamentos.

Assim, o caso é de sucumbência recíproca, devendo a autora pagar honorários advocatícios ao Município com base no valor de IPTU que continuou sendo devido após o recálculo, enquanto o Município deve arcar com a quantia que foi reduzida do lançamento original.

O recurso voluntário do Município, cuja conteúdo é focado nos honorários (no mais, há simples remissão ao cabimento do reexame necessário), resta prejudicado.

Em suma, **a r. sentença deve ser parcialmente alterada em sede de reexame necessário para determinar a sucumbência recíproca, com o desprovimento do recurso da autora, e restando prejudicado o apelo da**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

municipalidade.

Sendo a decisão ilíquida, os percentuais deverão ser arbitrados em sede de liquidação (art. 85, § 4º, II do CPC), com base nos parâmetros definidos na fundamentação.

Por sua vez, as custas e despesas processuais deverão ser divididas, por aproximação, em 75% pela autora e 25% pelo Município.

Por derradeiro, a fim de evitar o ritual de passagem estabelecido no artigo 1.025 do CPC/2015, a multiplicação dos embargos de declaração prequestionadores e os prejuízos deles decorrentes, nos termos do artigo 8º (em especial dos princípios da razoabilidade e da eficiência) e do artigo 139, II (princípio da duração razoável do processo), ambos do CPC/2015, para fins de “prequestionamento ficto” desde logo considero incluídos neste acórdão os elementos que a parte suscitou nas suas razões de recurso.

III – Conclusão

Diante do exposto, **dá-se provimento em parte ao reexame necessário, negando-se provimento ao recurso da autora e julgando prejudicado o recurso do Município.**

RICARDO CHIMENTI
Relator
(Assinatura Eletrônica)