



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328339

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024204-34.2020.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado PETHER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46324

Comarca: São Paulo

Apelante: Município de São Paulo (réu)

Apelada: Pether Administração e Participações S/A (autora)

Ementa: APELAÇÃO – REPETIÇÃO DE INDÉBITO – IPTU – ALTERAÇÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO – RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS A MAIOR – PRESCRIÇÃO QUINQUENAL – PRINCÍPIO DA LEGALIDADE TRIBUTÁRIA – MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

Ação de repetição de indébito ajuizada por contribuinte visando à restituição de valores pagos a maior a título de IPTU, em razão de erro no cadastro imobiliário que majorou indevidamente a metragem do imóvel. A decisão administrativa reconheceu a necessidade de correção da área construída, com efeitos a partir de 2019. Sentença que determinou a devolução dos valores pagos indevidamente nos cinco anos anteriores ao ajuizamento da ação, respeitando a prescrição quinquenal. Alegação de incompetência absoluta do juízo afastada, diante da complexidade da matéria. Correção do lançamento tributário que deve retroagir à data do erro, não havendo que se falar em limitação dos efeitos da retificação administrativa. Aplicação do princípio da legalidade tributária, vedando a manutenção de cobrança indevida. Sentença mantida. Recurso desprovido, com majoração da verba honorária.

Nega-se provimento ao recurso.

Trata-se de apelação interposta pela **Municipalidade de São Paulo** contra sentença que julgou procedente a ação de repetição de indébito ajuizada por **Pether Administração e Participações S/A** para determinar a restituição dos valores pagos a maior a título de IPTU do imóvel identificado sob o SQL 097.085.0344-4, bem como para que a cobrança do IPTU/2018 seja efetuada com a redução de área construída. Em razão da sucumbência, o Município foi condenado ao pagamento das

custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor do proveito econômico (a ser apurado em liquidação de sentença – fls.171/174).

É dos autos que a autora sustenta ser proprietária do imóvel de matrícula nº 85.120 e que, em 2011, a Prefeitura realizou uma retificação no cadastro do imóvel SQL nº 097.085.0344-4, alterando a área total deste para 71,00m². No entanto, afirma a autora que a área correta do imóvel é de 61,00m², conforme consta na matrícula. Alega ter solicitado, em 2018, a retificação administrativa do cadastro para refletir a metragem correta, pedido que foi deferido pela Municipalidade com efeitos a partir de 01/2019. Assim, requer a devolução dos valores pagos indevidamente a título de IPTU sobre a metragem equivocada desde 2011, respeitando-se a prescrição quinquenal, além da compensação dos valores a serem restituídos pela ré.

Após regular tramitação processual, sobreveio sentença de procedência na qual os argumentos acima foram acolhidos.

Inconformado, apela o Fisco (fls.179/187). Alega, preliminarmente, a incompetência absoluta do Juízo de origem, sustentando que a ação deveria ter sido processada perante o Juizado Especial da Fazenda Pública, nos termos da Lei 12.153/2009. No mérito, aduz a ocorrência de prescrição quinquenal e argumenta que a decisão administrativa que reduziu

a área construída do imóvel somente poderia produzir efeitos a partir de 2019, não podendo retroagir para os exercícios anteriores.

Contrarrazões a fls.192.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade e deve ser conhecido. Quanto ao preparo, o apelante é isento por expressa disposição legal. No mérito, contudo, não comporta provimento.

Inicialmente, no tocante à alegação de incompetência absoluta, verifica-se que a matéria já foi apreciada pelo Juízo de origem, que afastou a preliminar com base na impossibilidade de fracionamento da competência quando há necessidade de produção de provas e complexidade da matéria discutida. Além disso, conforme entendimento pacífico dos tribunais superiores, a definição da competência do Juizado Especial da Fazenda Pública deve considerar não apenas o valor da causa, mas também a complexidade da matéria, sendo incabível a remessa do feito ao Juizado Especial quando a demanda exige dilação probatória e análise aprofundada de questões tributárias.

No que se refere à prescrição, a sentença corretamente reconheceu que a pretensão da autora se limitou

aos valores pagos nos cinco anos anteriores ao ajuizamento da ação, respeitando, assim, o prazo prescricional estabelecido pelo artigo 1º do Decreto nº 20.910/32. Dessa forma, não há que se falar em prescrição da pretensão autoral no período considerado pela sentença.

Quanto ao mérito propriamente dito, foi devidamente demonstrado nos autos que a decisão administrativa proferida no Processo Administrativo nº 6017.2018/052684-8 reconheceu a necessidade de revisão da área construída do imóvel.

Ocorre que a apelante sustenta que a alteração somente poderia produzir efeitos a partir de 2019, pois o pedido administrativo não foi tempestivamente apresentado para impugnar o lançamento do IPTU/2018.

Contudo, conforme entendimento consolidado na jurisprudência, a revisão de lançamento tributário decorrente de erro material ou de reconhecimento expresso pela Administração deve retroagir à data em que o erro foi praticado, especialmente quando não há qualquer elemento que indique dolo ou má-fé por parte do contribuinte.

Ademais, é dever da Administração Pública promover a tributação com base na realidade fática do imóvel, não podendo manter lançamentos indevidos que resultem em pagamento a maior pelo contribuinte. O princípio da legalidade tributária impõe

que a base de cálculo do IPTU seja corretamente apurada e eventual erro na metragem do imóvel deve ser corrigido independentemente do exercício em que a revisão cadastral foi promovida.

Assim, a sentença, ao determinar a restituição dos valores pagos a maior e a adequação da cobrança do IPTU/2018 à realidade da área construída efetivamente reconhecida, encontra-se em conformidade com os princípios da razoabilidade e da justiça fiscal.

Tecidas tais considerações, é caso de negar-se provimento ao recurso e manter-se a sentença. A solução enseja a majoração da verba honorária em 1% sobre o valor do proveito econômico, nos termos do art.85, §11 do CPC.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Por derradeiro, atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

BEATRIZ BRAGA
Relatora