



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376916

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1032141-61.2021.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado RUSCA BELLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E WALTER BARONE.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto 37.284.

Apelação nº 1032141-61.2021.8.26.0053.

Apelante: Prefeitura Municipal de São Paulo.

Apelado: Rusca Belli Empreendimentos e Participações Ltda.

APELAÇÃO e REEXAME NECESSÁRIO – AÇÃO ANULATÓRIA – IPTU – Exercícios de 2016 a 2020 – Lançamento complementar retroativo – Inadmissibilidade – Ciência da Municipalidade sobre a reforma antes da fiscalização, confirmada pela perícia judicial – Afastamento do fator de obsolescência – Impossibilidade – Julgamento ultra petita – Pedido inicial restrito ao reconhecimento de que a Administração Municipal tinha ciência das reformas antes da Operação de Verificação de Imóvel – Desnecessidade de anulação da sentença, cabendo ao Tribunal promover a correção – Inaplicabilidade de juros de mora sobre honorários advocatícios fixados em percentual do valor atualizado da causa, a partir do trânsito em julgado, sob pena de bis in idem – Recurso parcialmente provido.

Apelação contra sentença que julgou procedente a ação para anular os lançamentos complementares de IPTU referentes aos exercícios de 2016 a 2020, incidentes sobre o imóvel cadastrado sob o nº 006.021.0002-1, condenando a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC, com juros legais de mora incidentes a partir do trânsito em julgado da sentença. Inconformada, apela a Municipalidade alegando que os lançamentos complementares foram realizados em conformidade com a legislação em vigor, após Operação de Verificação de Imóvel (OVI) no início de 2020, na qual foi constatada a existência de pequenas reformas no imóvel, com alterações dos espaços internos de algumas unidades, renovação e substituição de

materiais de acabamento, de louças e de metais das unidades, o que justificaria a retificação do Ano de Construção Corrigido (ACC) de 1951 para 1965. Sustenta que a Administração Municipal não tinha ciência das pequenas e pontuais reformas/renovações realizadas no edifício antes da fiscalização, não se tratando das mesmas reformas aprovadas na década de 60 por meio do Alvará nº 221029. Aduz que a sentença extrapolou os limites da demanda ao fundamentar-se na extensão das reformas realizadas, matéria que não teria sido submetida ao conhecimento judicial. Subsidiariamente, alega indevida a fixação do trânsito em julgado como marco inicial dos juros de mora, vez que a sentença não fixou honorários em quantia certa, mas sim em percentual sobre o valor da causa, daí pugnando pela reforma da sentença. Recurso regularmente recebido, processado e respondido.

Relatado.

Trata-se de ação anulatória de lançamentos complementares e retroativos de IPTU referentes aos exercícios de 2016 a 2020, incidentes sobre o imóvel cadastrado sob o nº 006.021.0002-1, em razão de reformas realizada pela contribuinte em 1966, 2009 e 2011, que alteraram substancialmente a construção e modificaram o fator de obsolescência, conforme artigo 16 da Lei Municipal nº 10.235/86 e no artigo 31 do Decreto Municipal nº 52.884/2011.

A controvérsia se restringe na ausência de erro de fato que justificasse a cobrança retroativa, em razão da ciência da Ré sobre as aludidas reformas antes da Operação de Verificação de Imóvel, no início de 2020.

De fato, o laudo pericial concluiu pela inexistência de obras/reformas no imóvel que fossem aptas a alterar a sua idade para fins de fator de obsolescência, bem como atestou que todas as reformas havidas no imóvel foram previamente comunicadas à requerida, afastando a tese da Municipalidade de erro de fato, conforme segue:

(...) "as obras foram devidamente comunicadas e aprovadas; as alterações da idade para a edificação não se sustentam, em consequência o fator de obsolescência, o Ano de Construção Corrigido - ACC, utilizados nos procedimentos de cálculos para os lançamentos complementares e retroativos do IPTU nº 006.021.0002-1, NLs02-2016/2020" (fls. 274).

Assim, a sentença está correta ao afirmar que a Municipalidade tinha conhecimento das reformas no imóvel antes da fiscalização.

Entretanto, as críticas à decisão merecem acolhimento parcial, no que se refere ao reconhecimento de que não houve alteração substancial no padrão construtivo e no fator de obsolescência, uma vez que não houve pedido nesse sentido, configurando decisão *ultra petita*.

Contudo, o reconhecimento do vício não implica nulidade da sentença, cabendo ao Tribunal promover correção do julgado, como bem ensinam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery:

“(...) a sentença poderá ser corrigida por embargos de declaração, se citra ou infra petita, ou por recurso de apelação, se

tiver sido proferida extra ou ultra petita” (Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante/ Nelson Nery Junior, Rosa Maria de Andrade Nery 11ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010, art. 128, p. 405)

Assim, de rigor restringir a extensão dos efeitos da sentença ao entendimento de que não se refere a um fato desconhecido pela Administração no momento do lançamento anterior, mas apenas a atualização de dados realizada tardiamente pela Municipalidade, devido a sua própria negligência, o que só poderia ter impacto em fatos geradores futuros, nunca de forma retroativa, afastando-se, por outro lado, o reconhecimento da inexistência de alteração substancial no padrão construtivo e no fator de obsolescência do imóvel.

Quanto ao início da contagem dos juros sobre honorários advocatícios, estes devem ser aplicados a partir da citação (no processo de execução) ou da intimação (na fase de cumprimento de sentença). A incidência de juros somente ocorrerá após o trânsito em julgado da sentença quando os honorários forem estabelecidos em valor fixo (quantia certa). Esta regra não se aplica ao caso em questão, em que os honorários são calculados em percentual sobre o valor da causa. Aplicar juros desde o trânsito em julgado nesta situação configuraria *bis in idem*, pois o cálculo dos honorários sobre o valor da causa, já considera a atualização monetária do valor principal.

Neste sentido já decidiu este Tribunal de Justiça:

*CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM FACE DA
FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL – HONORÁRIOS*

ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS – JUROS DE MORA – Fixados os honorários advocatícios em percentual sobre o valor da causa, a atualização monetária incide desde o ajuizamento da ação e os juros de mora a partir da data da citação na execução ou intimação no cumprimento de sentença – Precedentes do STJ e desta Corte – Vedação ao 'bis in idem' – Decisão reformada – Agravo de instrumento provido, para tanto. (Agravo de Instrumento 2000699-20.2024.8.26.0000; Relator: Percival Nogueira; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público; Foro de Osasco - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 28/02/2024; Data de Registro: 28/02/2024).

APELAÇÃO – Embargos à Execução Fiscal – Parcial acolhimento apenas para o fim de determinar a aplicação da taxa SELIC para cálculo dos juros de mora, afastada a aplicação da Lei Estadual n.º 13.918/09 – Honorários advocatícios fixados sobre o valor total atribuído à causa – Necessidade de adequação da verba honorária, a incidir sobre o proveito econômico obtido (redução dos juros) – Apenas quando não for possível mensurar o proveito econômico obtido, o que não é o caso dos autos, é que se procede à fixação dos honorários sobre o valor atualizado da causa – Inteligência do disposto no art. 85, § 3.º, inciso I, e § 4.º, inciso II, do Código de Processo Civil – Norma cogente, que não pode ser olvidada pelo julgador – Juros sobre verba honorária (art. 85, § 16, do Código de Processo Civil) – Inaplicabilidade à espécie, eis não se trata de quantia certa, isto é, em valor nominal, não se aplicando aos casos em que o montante é calculado sobre percentual, sob pena de caracterizar bis in idem – Precedentes desta C. Câmara – Recurso provido.

(Apelação Cível 1005079-55.2015.8.26.0506; Relator: Renato Delbianco; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público; Foro de Ribeirão Preto - Vara do Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 12/03/2021; Data de Registro: 12/03/2021).

Daí por que, dá-se parcial provimento ao recurso,
nos termos da fundamentação.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator