



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
Décima Quinta Câmara de Direito Público

**Registro: 2026.0000071413**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023227-37.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado BR PROPERTIES S/A, é apelado/apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

**ACORDAM**, em 15<sup>a</sup> Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por votação unânime, deram provimento ao apelo da contribuinte e negaram provimento ao apelo municipal. Sustentou oralmente o Adv. Paulo Sigaud Cardozo.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SILVA RUSSO (Presidente) E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 5 de fevereiro de 2026.

**ERBETTA FILHO**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
Décima Quinta Câmara de Direito Público

**Apelação nº 1023227-37.2023.8.26.0053**

**Apelantes: BR Properties S/A e Municipalidade de São Paulo**  
**Apelados : Os Mesmos**  
**Comarca : São Paulo**

**Voto nº 52.343.**

**SENTENÇA - Ação anulatória de lançamentos de IPTU – Município de São Paulo - Exercícios de 2018 a 2021 – Sentença *extra petita* – Acolhimento da preliminar da autora – Ausência de pretensão à repetição de indébito – Adequação ao pedido inicial – Recurso da postulante acolhido.**

**AÇÃO ANULATÓRIA – Lançamentos de IPTU– Exercícios de 2018 a 2021 – Município de São Paulo – Descritivo da Incorporação Imobiliária arquivado junto ao Cartório de Registro de Imóveis com delimitação da área comum descoberta – Acolhimento da pretensão de revisão do lançamento – Apuração de excesso da base de cálculo em razão da área não construída após a realização de perícia técnica – Relançamento dos carnês de IPTU com apontamento da área correta– Recurso da Municipalidade não provido.**

**V i s t o s.**

Trata-se de ação anulatória de notificações de lançamento do IPTU dos exercícios de 2018 a 2021 intentada em face da Municipalidade de São Paulo, julgada procedente nos termos do art. 487, I do CPC, conforme sentença de fls. 860/863, prolatada pelo Meritíssimo Juiz de Direito Luis Eduardo Medeiros Grisolia.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
Décima Quinta Câmara de Direito Público

A autora apela discorrendo sobre o pronunciamento *extra petita* do ilustre magistrado sentenciante, por se tratar de demanda visando o relançamento/correção dos IPTU's em aberto (exercícios de 2018 a 2021), em razão dos depósitos judiciais dos valores, conforme comprovantes; insiste no acolhimento do pedido inicial ao argumento de não se tratar de retificação ou afastamento de qualquer critério jurídico-legal empregado para lançamento, mas sim de retificação de dado fático empregado nos lançamentos questionados, diante do excesso de área considerada para a incidência do imposto, por se tratar de área descoberta informada no memorial descritivo da incorporação arquivada junto ao respectivo cartório imobiliário.

A Municipalidade também recorre (fls. 931/939) com vistas à manutenção dos lançamentos impugnados, por terem sido lavrados em consonância com a legislação municipal paulista, considerando as características do imóvel e o registro público na instituição de condomínio; esclarece que as áreas descobertas são passíveis de tributação, tendo sido nesse aspecto equivocada a interpretação do magistrado da prova pericial encartada, diante da conclusão a que chegou o perito nomeado no excesso do lançamento configurado pelo acréscimo da área descoberta do imóvel em 3.360m<sup>2</sup>, embora tenha sido regularizado o lançamento, após ter se dado a averbação da respectiva área junto à matrícula do imóvel outubro de 2023, após o cumprimento das exigências do respectivo cartório de

imóveis; requer a manutenção dos lançamentos, por força da legislação municipal, em atenção ao princípio da legalidade.

Regularmente processados e respondidos.

É o relatório.

Segundo discorre a autora na inicial da ação:

*“Trata-se de ação anulatória de débito fiscal objetivando desconstituir o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”) dos exercícios de 2018 a 2021 do imóvel objeto do SQL nº 299.148.0039-2, porquanto lançados incluindo indevidamente na base de cálculo do IPTU – Predial áreas comuns descobertas que não são consideradas como tributáveis pela própria Municipalidade de São Paulo e legislação aplicável à espécie.” (sic. fls. 2).*

Posto o objeto da ação anulatória de revisão, identifica-se no caso o julgamento *extra petita*, por ter o magistrado contemplado pedido diverso do pretendido na inicial, nestes termos:

*“Assim, resta saber se a autora faz jus à restituição de valores pagos nos exercícios de 2018 em diante, período que o IPTU foi cobrado sobre a área total construída de 59.533m<sup>2</sup>, sem a exclusão das áreas comuns descobertas de 3.360m<sup>2</sup>.*

(...)

*Ante todo o exposto, JULGO PROCEDENTE a ação e extinto o feito, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar a ré na obrigação de restituir à autora os valores comprovadamente pagos a título de IPTU, nos exercícios anteriores ao ano de 2023, quanto a área comum descoberta de*

*3.360m<sup>2</sup>, objeto de cobrança indevida”*

Cumpre, portanto, acatar-se o reclamo recursal da autora para tornar sem efeito a sentença nesse aspecto.

Sem embargo, é possível, no entanto, o exame das questões agitadas pelas partes com amparo no art. 1013, § 3º, II do CPC.

Feita essa primeira colocação, passa-se à análise do mérito, para concluir-se pelo desprovimento do apelo municipal.

Trata-se de ação anulatória de revisão de lançamento intentada pela empresa-autora, ante a edição da Ordem de Serviço SF/SUREM nº 4/2021, a qual *“determinou que nas situações de insuficiência ou incorreção dos dados da especificação de condomínio quando determinadas a partir de outros documentos, é necessária sua retificação, com novo registro na matrícula do imóvel, para que possa produzir efeitos na atualização do Cadastro Imobiliário Fiscal.”* (sic. fls. 13).

Segundo consta dos autos, a autora impugnou administrativamente o lançamento do IPTU, sob o argumento da existência de 3.360,00m<sup>2</sup> de áreas comuns descobertas no referido imóvel cadastrado junto ao órgão arrecadador sob nº 299.148.0039-2, descrito na notificação de fls. 2 destes autos, por constar uma área total construída de 59.533 m<sup>2</sup>, sem levar em consideração, portanto, a metragem supra

referida, relacionada às áreas descobertas.

Como destacado na abertura da matrícula do empreendimento sob nº 196.206, do 4º Oficial de Registro de Imóveis (fls. 5), não ocorreu o registro e especificação das áreas comuns cobertas e descobertas, motivo pelo qual a Municipalidade lançou como área comum a totalidade de 32.484,6.888m², como sendo a de construção para efeitos de tributação.

Postas estas premissas, e nos termos da Ordem de Serviço nº 4/2021, emitida pelo órgão arrecadador, a autora tentou a retificação junto ao Oficial de Registro de Imóveis, com o fito de atender às exigências ali discriminadas, bem como as especificações do serviço cartorário:

*“i) A retificação da instituição e especificação de condomínio deverá ser instrumentalizada e subscrita pela unanimidade dos condôminos proprietários (com suas firmas reconhecidas), nos termos do item 82 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.*

*(ii) A retificação da instituição e especificação de condomínio deverá ser formalizada por meio da apresentação do Instrumento de retificação da instituição e especificação de condomínio e nova convenção de condomínio, contendo a nova descrição da unidade.*

*(iii) Deverá ser apresentado, ainda, a cópia autenticada da ata da assembleia pela qual foi aprovada a alteração da descrição da unidade.*

*(iv) Os instrumentos acima referidos deverão ser subscritos pela unanimidade dos condôminos titulares das frações ideais, com seus títulos de propriedade devidamente registrados nas matrículas dos imóveis.”*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Cumpridas as exigências acima, o oficial de registro devolveu o título à interessada com novas exigências especificadas no documento de fls. 25 destes autos.

Desta feita, a autora argumentou se tratar de exigências leoninas, podendo as dúvidas do registro serem esclarecidas ao exame do projeto imobiliário, imagens aéreas, fiscalizações *in loco*, tudo a evidenciar as áreas comuns descobertas no citado empreendimento imobiliário, mesmo porque o ente tributante teria condições de regularizar por força da previsão contida no Processo Administrativo Fiscal do Município de São Paulo (Lei nº 14.107/2005), a qual expressamente determina à autoridade fiscal a realização de diligências, de ofício ou a requerimento de parte, para situações como esta, na medida em que o cumprimento das diligências tornam-se inviáveis ou impraticáveis.

A Municipalidade, na contestação, ateve-se à instituição do condomínio nos termos da Lei Federal nº 4.591/64, conforme registro na matrícula do imóvel, mantendo-se os respectivos lançamentos nos termos da Lei nº 10.235 de 16 de dezembro de 1986 e Decreto nº 52.884/2011.

Seguiu-se a determinação do juízo para a realização de prova pericial com vistas a extirpar as dúvidas acerca da existência de áreas comuns descobertas objeto de tributação por parte da Municipalidade-ré.

O laudo pericial de fls. 734/778 dispôs

acerca do excesso de área, em resposta ao quesito formulado pela empresa-autora, no item 9 (fls. 769/770):

*“9) Queira o Sr. Perito identificar a extensão da área comum descoberta do imóvel objeto da lide, indicada no quadro de “informações para Arquivo no Registro de Imóveis” (NBR-12.721) que se encontra às fls. 205 dos autos, arquivado junto ao 14º CRI por ocasião do registro da incorporação imobiliária do empreendimento “WTORRE JK”, bem como com base na matrícula retificada de fls. 666 -669, averbação nº 23.*

*Resposta*

*Peço por gentileza, reportar-se ao item VI – A ÁREA DESCOBERTA DE 3.360m², no presente Laudo.”*

Conforme assinalado pelo *expert*, a empresa autora logrou a regularização junto ao cartório de registro de imóveis a partir de 10/2023, como se verifica da Av. 23 na matrícula 196.206/4 do SQL 249.148.0039-2, para constar como área construída a de 56.173,00m² (fls. 763), ainda, que tenha sido arquivado junto ao 4º Oficial de Registro de Imóveis quando da Incorporação, o Quadro de Áreas do Empreendimento denominado “WTORRE JK”, no âmbito do qual há descrição de áreas comuns descobertas do empreendimento (fls. 188 e ss.).

A Municipalidade houve por bem alterar o lançamento atendo-se à situação de outubro de 2023, data esta da citada averbação no cartório, diante do cumprimento, pela autora, das exigências do registrador.

No caso concreto, o equívoco do ente tributante se deveu justamente à ausência de apontamento na

matrícula do imóvel da área descoberta, não obstante tenha ocorrido o arquivamento junto ao cartório do Memorial de Incorporação ABNT NBR 12721- (fls. 205 –referente ao Bloco “B”) correspondente à área em excesso questionada nos respectivos lançamentos.

Nada obsta, portanto, ao contrário do que defende Municipalidade-ré, o direito da empresa-autora à revisão do lançamento nos exercícios em questão – 2018 a 2021, segundo consubstanciado no entendimento perfilhado acima, pois o contribuinte atendeu às disposições em relação à Lei nº 4.591/64, no que diz respeito a incorporação imobiliária.

Desmerece acolhida a pretensão de reforma da Municipalidade ao argumento de se tratar de estrita legalidade vinculada às especificações constantes na matrícula do imóvel, por certo que tal decorreu da inobservância pelo cartório das especificações assinaladas no memorial descritivo do empreendimento.

Era mesmo o caso, portanto, de acolher-se o pedido inicial da empresa-autora, voltado à revisão do lançamento para os exercícios de 2018 a 2021 para o SQL nº 299.148.0039-2, em razão do apontado excesso da área comum descoberta de 3.360m<sup>2</sup>.

Para que dúvida alguma paire a respeito, por fim, assenta-se que a presente decisão não representa negativa de vigência a nenhum dos dispositivos invocados pelas partes.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Diante do que ora se decide, deve ter lugar a majoração dos honorários advocatícios, para 11% sobre o benefício econômico auferido na ação, em razão da disposição contida na sentença.

Na conformidade das considerações acima, então, acolhe-se a preliminar invocada pela autora e, no mais, nega-se provimento ao recurso da Municipalidade-ré.

**Erbetta Filho**

**Relator**

Assinatura eletrônica