



APELAÇÃO CÍVEL: 0282301-22.2017.8.19.0001

APELANTE 1: JUMBO EMPRESA HOTELEIRA LTDA.

APELANTE 2: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

APELADOS: OS MESMOS

RELATORA: DES. NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES

Ementa. TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. IPTU. AÇÃO REVISIONAL DE LANÇAMENTO CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. ERRO MATERIAL NA METRAGEM CADASTRAL CONSTATADO POR PROVA PERICIAL JUDICIAL. DISTINÇÃO ENTRE O VALOR VENAL TRIBUTÁRIO CALCULADO PELA PLANTA GENÉRICA DE VALORES E O VALOR DE MERCADO ESTIMADO POR MÉTODO EVOLUTIVO. DESÁGIO RECONHECIDO ADMINISTRATIVAMENTE PELA ADMINISTRAÇÃO FAZENDÁRIA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO DO QUINQUÊNIO ANTERIOR. DESTINAÇÃO DOS DEPÓSITOS JUDICIAIS. PREJUDICIALIDADE DO RECURSO ADESIVO DO MUNICÍPIO.

I. CASO EM EXAME

1. Recursos de apelação e apelação adesiva interpostos contra a sentença proferida pelo Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital que julgou improcedentes os pedidos formulados em ação anulatória e revisional cumulada com repetição de indébito referente ao IPTU incidente sobre o imóvel.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

2. As questões controvertidas consistem em verificar: (i) a correção da base de cálculo do IPTU em razão da real metragem apurada pela prova pericial de engenharia e dos parâmetros da Planta Genérica de Valores; (ii) a repercussão do reconhecimento administrativo superveniente de desvalorização do imóvel; (iii) o direito à repetição do indébito tributário e a destinação dos depósitos judiciais efetuados no curso do processo; e (iv) a apreciação do recurso adesivo interposto pelo Município quanto aos honorários sucumbenciais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A prova técnica pericial produzida sob o crivo do contraditório comprovou divergência substancial na metragem constante do cadastro municipal, apurando área predial de 10.526,51 m² (contra 11.138,00 m² lançados) e área de terreno de 7.796,00 m² (contra 11.135,00 m² cadastrados), o que afasta a presunção relativa de legitimidade do lançamento tributário originário.

4. O valor venal do imóvel para fins de apuração do IPTU deve ser calculado pela aplicação da equação legal da Planta Genérica de Valores sobre as dimensões físicas reais do bem, configurando erro material a adoção da estimativa de valor de mercado apurada pelo método evolutivo para justificar a improcedência do pedido revisional.

5. O superveniente reconhecimento administrativo pelo próprio órgão fazendário municipal da desvalorização do imóvel em 21% decorrente da violência e da decadência da região vincula a atuação estatal e confirma a procedência do pedido de readequação da base de cálculo tributária.

6. O contribuinte faz jus à repetição do indébito dos valores recolhidos a maior no quinquênio anterior ao ajuizamento da ação e nos exercícios supervenientes, devendo os depósitos judiciais ser convertidos em renda em favor do Município apenas até o limite do crédito tributário recalculado, restituindo-se o saldo remanescente à autora.

7. A reforma da sentença com o acolhimento parcial dos pedidos inaugurais e a redistribuição dos ônus sucumbenciais acarreta a prejudicialidade do recurso adesivo interposto pela Fazenda Municipal.

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso da autora conhecido e **parcialmente provido**.
Recurso adesivo do Município julgado **prejudicado**.



D E C I S ã O M O N O C R Á T I C A

Trata-se de recursos de apelação e de apelação adesiva interpostos contra a sentença proferida às fls. 727/730 dos autos da Ação Revisional de Lançamento Tributário cumulada com Repetição de Indébito nº 0282301-22.2017.8.19.0001, proposta por **JUMBO EMPRESA HOTELEIRA LTDA.** em face do **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**, que julgou improcedentes os pedidos iniciais.

Na petição inicial (fls. 03/04), a autora sustentou ser proprietária do imóvel situado na Estrada Intendente Magalhães nº 346, inscrição imobiliária nº 0.436.386-7, aduzindo que o Município do Rio de Janeiro arbitrou indevidamente o valor venal do bem em R\$ 10.856.572,00 para o exercício de 2017, montante muito superior à realidade mercadológica e às condições físicas do imóvel. Postulou, liminarmente, a autorização para efetuar depósitos judiciais das cotas de IPTU devidas para suspensão da exigibilidade do crédito tributário. No mérito, pugnou pela revisão dos lançamentos de IPTU referentes aos cinco exercícios anteriores ao ajuizamento da demanda e subsequentes e a condenação do ente público à restituição das quantias pagas a maior, bem como seja o Município condenado ao reembolso de custas e despesas e ao pagamento de honorários na base legal máxima.

Decisão esclarecendo ao autor a faculdade de depositar judicialmente o montante integral do crédito tributário independente de autorização judicial (fls. 57).

Contestação do Município às fls. 77/82, na qual defendeu a higidez do lançamento tributário e a legalidade da base de cálculo apurada de acordo



com a legislação municipal, sustentando a presunção de veracidade do ato administrativo e a necessidade de perícia judicial para demonstrar eventual equívoco.

Em Réplica (fls. 93/94), a autora refutou o alegado pelo Município, sustentando não ser pressuposto para a repetição de indébito a juntada de todos os comprovantes pagos pelo contribuinte.

Após decisão saneadora deferindo a realização de prova pericial de engenharia (fls. 117/118), veio aos autos o laudo pericial às fls. 275/362, complementado às fls. 513/521, 577/584 e 642/649, submetido a sucessivas manifestações técnicas das partes.

O Ministério Público de primeiro grau opinou pela parcial procedência do pedido às fls. 625/629.

A sentença de fls. 727/730 julgou improcedentes os pedidos formulados na exordial, nos seguintes termos:

"(...) Diante da controvérsia acerca do efetivo valor venal do imóvel, considerando todas as características do bem, foi produzida prova pericial.

O perito apurou uma área construída de 10.526,51 m².

O imóvel foi construído num terreno plano e irregular com uma área de aproximadamente 7.796,00 m² (estimativa realizada utilizando o Google Earth Pro).

Após a realização dos cálculos, o perito chegou aos valores venais indicados nos quadros de fl. 645.

De acordo com o perito, o Município do Rio de Janeiro utiliza uma fórmula para o cálculo do valor venal dos imóveis para a base de cálculo do IPTU (descrito no item 4.4 - CÁLCULO DO VALOR VENAL PARA IPTU).

No caso do imóvel avaliando, o valor arbitrado pelo Município do Rio de Janeiro, é inferior ao valor de mercado apurado por esse Perito.

Em resposta à impugnação ao laudo pericial, o perito esclarece que utilizou corretamente, e em conformidade com a NBR14653-2, o método comparativo direto, para estimar o valor do terreno. Ademais, esclarece que uma proposta de compra não pode ser utilizada num processo de avaliação de imóveis. O Perito utiliza proposta de vendas (imóveis ofertados para vendas). Atualmente essas propostas/ofertas de vendas são encontradas em páginas de vendas de imóveis na internet.

Logo, o perito conclui que o valor venal correto está demonstrado no quadro final do parecer pericial, reproduzido às fls. 257/258, sendo inferiores aos utilizados pelo Município.

Em complemento, às fls. 580, o perito esclarece ainda que o logradouro onde está situado o imóvel, objeto da lide, é sem dúvida, o logradouro MAIS IMPORTANTE do Bairro de Oswaldo Cruz.

Esclarece o perito que no trecho do logradouro onde está situado o imóvel, objeto da lide, existem diversos imóveis comerciais de grande porte. Contudo, esses imóveis postados, em fls. 580 a 583, não estão à venda e por isso, não foram utilizados como amostras, no processo de estimativa do valor de mercado do imóvel, objeto da lide, seguindo os critérios da NBR 14.653-parte 2 (fl. 645).

Pelo exposto, resolvo o mérito nos termos do art. 487, I, do CPC e JULGO IMPROCEDENTES os pedidos.

Condeno a parte autora ao pagamento dos honorários advocatícios apurados sobre o valor da causa corrigido monetariamente pelo IPCA-E, a contar da data do ajuizamento do feito, com o acréscimo dos juros de mora que remuneram a caderneta de poupança, em conformidade com o previsto no artigo 1º-F da Lei 9.494/97, a partir da data do protocolo do cumprimento de sentença (RE 579431/RS), pelo percentual mínimo de cada faixa fixada nos incisos do §3º do artigo 85 do NCPC e, sendo o caso, na forma do respectivo §5º.

Certificado o trânsito em julgado, expeça-se mandado de pagamento dos valores depositados em favor do Município.

Nada mais sendo requerido, dê-se baixa e arquivem-se."

Inconformada, a autora interpôs apelação às fls. 748/750, alegando nulidade da sentença por ausência de fundamentação, violando a garantia constitucional do artigo 93, IX da CF/88 e o disposto no artigo 489, parágrafo 1º, III do CPC/2015 e manifesta contradição interna, visto que a própria Prefeitura reconheceu a cobrança maior e o magistrado julgou, contudo, pela improcedência total. Sustenta que o laudo pericial comprovou excesso de área



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em
Execução Fiscal



tributada e que a própria Secretaria Municipal de Fazenda reconheceu administrativamente, no Processo Administrativo nº 04/99/307.265/2025 (fls. 654/655), a redução de 21% no valor venal do imóvel, devendo incidir a vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*) para reformar a decisão e julgar procedente o pedido revisional com a repetição do indébito.

O Município do Rio de Janeiro interpôs recurso de apelação adesiva às fls. 757/765, postulando a reforma do capítulo dos honorários advocatícios sucumbenciais para que a fixação observe o proveito econômico obtido pela Fazenda Pública, o qual corresponderia ao valor da execução fiscal ou do crédito controvertido.

Contrarrazões do Município às fls. 767/772, defendendo a manutenção da sentença de improcedência.

Contrarrazões da autora ao recurso adesivo às fls. 776/777, arguindo preliminar de não conhecimento por ausência de dialeticidade recursal diante da premissa inexistente de execução fiscal, e, no mérito, o seu desprovemento.

Após regular intimação perante este Tribunal, a autora comprovou o recolhimento das custas de preparo às fls. 801/803, restando suprido o exame da gratuidade de justiça.

É o relatório.

Conheço dos recursos de apelação principal e adesivo, porquanto preenchidos os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade recursal. O pedido de gratuidade de justiça formulado pela pessoa jurídica apelante restou





superado diante do cumprimento da determinação de recolhimento das custas de preparo às fls. 801/803.

Primeiramente, impõe-se rechaçar a alegada nulidade da sentença por ausência de fundamentação.

Muito embora a sentença (fls. 727/730) tenha certa contradição ao constar expressamente que "assiste razão à parte autora", mas, ao final, ter concluído pela improcedência integral dos pedidos, trata-se de evidente erro material.

Consoante STJ, o julgador não é obrigado a rebater todas as teses apresentadas desde que fundamente sua decisão, apontando as questões essenciais à solução da controvérsia, conforme se vislumbra na hipótese. (vide [AgInt nos EDcl no REsp n. 2.138.734/SP](#), relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 1/7/2026, DJEN de 8/7/2026).

Prossigo.

No mérito tributário, a controvérsia reside na definição da correta base de cálculo do IPTU incidente sobre o imóvel situado na Estrada Intendente Magalhães nº 346, de propriedade da autora.

A base de cálculo do IPTU é o valor venal da unidade imobiliária, o qual deve refletir fielmente a realidade física e material do bem tributado, nos termos do artigo 33 do Código Tributário Nacional e do artigo 69 da Lei Municipal nº 691/1984.

A prova pericial de engenharia produzida nos autos (fls. 275/362), complementada às fls. 513/521, 577/584 e 642/649, comprovou de forma





conclusiva a existência de erro material nas dimensões cadastradas pelo Município.

Com efeito, enquanto a Fazenda Municipal efetuava os lançamentos considerando uma área predial edificada de 11.138,00 m² e área territorial de 11.135,00 m² (fl. 22), o laudo do perito do Juízo apurou que o imóvel possui, na realidade, 10.526,51 m² de área construída e 7.796,00 m² de área de terreno (fls. 288 e 649).

Tais metragens físicas foram expressamente ratificadas pelo próprio assistente técnico do Município às fls. 404/408 e 618/619, tornando incontroverso o erro de metragem que viciava a base cadastral tributária originária.

A presunção de legitimidade e veracidade do lançamento fiscal possui natureza estritamente relativa, cedendo diante de prova técnica judicial conclusiva que ateste a incorreção dos elementos constitutivos da exação.

Nesse sentido, é firme a jurisprudência deste Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro:

*EMENTA - DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. IPTU. AÇÃO ANULATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. ERRO DE METRAGEM CADASTRAL. PROVA PERICIAL JUDICIAL. DELIMITAÇÃO DA CONTROVÉRSIA NA DECISÃO SANEADORA COM VINCULAÇÃO OBJETIVA DA LIDE. **PRESUNÇÃO RELATIVA DE LEGITIMIDADE DO LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO. SUPERAÇÃO POR PROVA TÉCNICA PRODUZIDA SOB CONTRADITÓRIO.** IRRELEVÂNCIA, NO CASO CONCRETO, DA ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO FORMAL DO LOTE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO.*

I. CASO EM EXAME

Apelação interposta pelo Município do Rio de Janeiro contra sentença que, em ação anulatória de lançamentos de IPTU, julgou parcialmente procedentes os pedidos para determinar a



adequação da tributação e a retificação da metragem cadastral do imóvel identificado como casa 3 da Rua Mora nº 761, lote 50, inscrição fiscal nº 0.630.984-3, com base em laudo pericial que constatou divergência substancial entre a área cadastrada e a área efetivamente construída.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em saber se a ausência de desmembramento formal do lote e a alegação de que a inscrição fiscal abrangeria a totalidade das construções nele existentes impedem a revisão judicial do lançamento de IPTU, quando demonstrado, por perícia, erro material na metragem do imóvel objeto da lide.

III. RAZÕES DE DECIDIR

*A decisão saneadora delimitou expressamente a controvérsia à apuração da metragem, destinação e valor venal do imóvel litigioso, fixando os contornos objetivos da lide e vinculando a atividade instrutória subsequente. **A prova pericial judicial, produzida sob contraditório, constatou erro relevante na metragem cadastrada, evidenciando que a área considerada pelo Fisco divergia substancialmente da realidade física do imóvel, o que comprometeu a base de cálculo do IPTU. A presunção de legitimidade do lançamento tributário, de natureza relativa, cede diante de prova técnica idônea que demonstra desconformidade entre os dados cadastrais e a realidade fática, em consonância com a sistemática do CTN quanto à base de cálculo e à possibilidade de revisão mediante avaliação contraditória.** A alegação de indivisibilidade do lote e de inexistência de desmembramento formal não tem o condão de afastar a validade da perícia nem de ampliar, em sede recursal, o objeto da lide previamente delimitado, sendo vedada a rediscussão da controvérsia fora dos limites fixados na fase de saneamento.*

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso conhecido e desprovido.

V é TESE DE JULGAMENTO **1.** A delimitação da controvérsia na decisão saneadora vincula a instrução probatória e o julgamento, vedada a ampliação do objeto da lide em sede recursal. **2. A presunção de legitimidade do lançamento tributário pode ser afastada por prova pericial judicial que demonstre erro material na base de cálculo do IPTU.** *Dispositivos relevantes citados: CTN, arts. 33, 142 e 148; CPC, 85, § 11. Jurisprudência citada: 0219577-74.2020.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). EDUARDO GUSMAO ALVES DE BRITO NETO - Julgamento: 29/05/2025 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PUBLICO.*

(0069314-25.2023.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). PAULO ASSED ESTEFAN - Julgamento: 18/05/2026 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PUBLICO)

O laudo pericial demonstrou que a apuração do valor venal com base na fórmula legal da Planta Genérica de Valores (prevista na Lei Municipal nº 691/1984 e alterada pela Lei Municipal nº 6.250/2017), aplicada sobre a metragem real apurada em juízo, resulta em valores tributários sensivelmente inferiores aos que foram exigidos pelo Fisco nos lançamentos originários, como demonstram os quadros de fls. 406 e 645. A título de ilustração, no exercício de 2016 o valor venal legal apurado foi de R\$ 9.627.563,86 (frente a R\$ 10.186.359,00 lançados) e, em 2017, atingiu R\$ 10.261.010,50 (frente a R\$ 10.856.572,00 lançados pelo Município no id. 22). Vejamos essa conclusão do laudo (id. 649):

- O valor venal do imóvel, considerando as suas características construtivas, localização e tipologia, para fins de apuração da base de cálculo do IPTU, está descrito no quadro abaixo:

Ano base (IPTU)	Área Edificada (m²)	Vlj/Vc (R\$)	F. Idade	F. Tipologia	Valor Venal (R\$) para IPTU
2020	10.527	2.266,40	0,88	0,60	R\$ 12.597.231,40
2019	10.527	2.181,12	0,88	0,60	R\$ 12.123.223,33
2018	10.527	2.100,06	0,88	0,60	R\$ 11.672.671,10
2017	10.527	1.765,82	0,92	0,60	R\$ 10.261.010,50
2016	10.527	1.656,81	0,92	0,60	R\$ 9.627.563,86
2015	10.527	1.496,54	0,92	0,60	R\$ 8.695.846,97
2014	10.527	1.405,73	0,92	0,60	R\$ 8.168.183,25
2013	10.527	1.328,04	0,92	0,60	R\$ 7.716.755,06

A improcedência pronunciada em primeiro grau fundou-se na premissa de que a estimativa de valor de mercado obtida pelo método evolutivo (na ordem de R\$ 21 milhões, fl. 325) superava o valor venal do carnê. Ocorre que o Município do Rio de Janeiro não adota a avaliação individualizada de mercado



para os lançamentos gerais do IPTU, mas sim a fórmula legal padronizada da Planta Genérica de Valores. Portanto, havendo excesso de área no cálculo fazendário originário, a redução da base de cálculo é imposição da estrita legalidade tributária.

Ademais, soma-se a esse panorama o fato superveniente relevante consubstanciado no Processo Administrativo nº 04/99/307.265/2025 (fls. 654/655), no qual a própria Secretaria Municipal de Fazenda reconheceu expressamente a desvalorização do imóvel em 2025 em 21% em razão da violência urbana no entorno (Morro do Fubá e Campinho), da decadência econômica da região e da ociosidade da estrutura hoteleira.

O reconhecimento formal do deságio pelo órgão fazendário corrobora a tese deduzida pela autora desde a exordial e vincula a Administração Pública pelo princípio da boa-fé objetiva e pela vedação ao comportamento contraditório, não podendo o ente municipal sustentar em juízo a higidez de lançamento que já teve seu excesso admitido na esfera administrativa.

Sobre a revisão do lançamento e repetição de indébito decorrente de erro na metragem reconhecido administrativamente, confira-se o precedente deste Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. IPTU. BASE DE CÁLCULO FIXADA COM ERRO DE METRAGEM DO IMÓVEL. RECONHECIMENTO ADMINISTRATIVO DO EQUÍVOCO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de repetição de indébito ajuizada por Ana Paula D Orleans Rocha e Nelson Onofre Kapps em face do Município do Rio de Janeiro, na qual os autores, proprietários de imóvel localizado na Rua Engenheiro Habib Gebara, nº 347, Barra da Tijuca, RJ (inscrição imobiliária nº 1341449-5), alegam que o IPTU foi cobrado com base em metragem incorreta (994m²)

quando a área real edificada era inferior. Em processo administrativo (PA nº 04/66/302.783/2021), o próprio Município reconheceu o erro, fixando a metragem correta em 661m², com vigência retroativa a 2017. Pleiteiam a retificação da base de cálculo do imposto e a restituição dos valores pagos a maiores referentes aos exercícios de 2017 a 2020. O juízo de origem julgou procedente o pedido para determinar a correção do valor venal e a devolução dos valores pagos indevidamente, com atualização e juros. O Município interpôs apelação, sustentando a legitimidade dos lançamentos e a ausência de prova do alegado erro;

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o lançamento do IPTU pode ser revisto quando comprovado erro na metragem edificada do imóvel; (ii) estabelecer se é devida a restituição dos valores pagos a maior em razão do equívoco administrativo reconhecido pela própria municipalidade;

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O lançamento tributário goza de presunção de legitimidade, mas tal presunção é relativa e pode ser afastada diante da demonstração de erro material na apuração da base de cálculo, como o ocorrido no caso concreto;

4. O processo administrativo instaurado pelos autores confirmou a existência de erro na metragem cadastrada do imóvel, reconhecendo a metragem correta (661m²) e retroagindo seus efeitos a 2017, o que evidencia o equívoco no lançamento do IPTU para os exercícios de 2017 a 2020;

5. Uma vez comprovado o erro de fato, é cabível a revisão do lançamento tributário, nos termos do art. 145, III, do CTN, para adequar a base de cálculo à realidade e viabilizar a restituição do indébito;

6. A repetição do indébito é devida, conforme o art. 165, I, do CTN, uma vez que houve pagamento indevido de tributo, cuja exigência se mostrou excessiva em razão de erro cadastral;

7. A jurisprudência deste Tribunal reconhece a possibilidade de revisão do valor venal e restituição do IPTU pago a maior quando constatado erro na metragem do imóvel (TJ-RJ, APL nº 0272424-10.2007.8.19.0001, Rel. Des. Fernando Fernandy Fernandes, j. 13/08/2013; TJ-RJ, APL nº 0033478-98.2017.8.19.0001, Rel. Des. João Batista Damasceno, j. 29/07/2021);

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A presunção de legitimidade do lançamento tributário é relativa e pode ser afastada mediante prova de erro material na base de cálculo.

2. Comprovado equívoco na metragem do imóvel, reconhecido administrativamente, é cabível a revisão do lançamento do IPTU e a restituição dos valores pagos a maior.

3. A decisão administrativa que reconhece o erro retroage aos exercícios em que o vício ocorreu, autorizando a repetição do indébito correspondente.

Dispositivos relevantes citados: CTN, arts. 145, III, e 165, I; Decreto nº 20.910/1932, art. 1º; Lei nº 9.494/1997, art. 1º-F. Jurisprudência relevante citada: TJ-RJ, APL nº 0272424-10.2007.8.19.0001, Rel. Des. Fernando Fernandy Fernandes, 13ª Câmara Cível, j. 13.08.2013; TJ-RJ, APL nº 0033478-98.2017.8.19.0001, Rel. Des. João Batista Damasceno, 27ª Câmara Cível, j. 29.07.2021. ([0024542-74.2023.8.19.0001 - APELAÇÃO](#). Des(a). ISABELA PESSANHA CHAGAS - Julgamento: 28/10/2025 - DECIMA CAMARA DE DIREITO PUBLICO)

Assim, impõe-se a reforma da sentença para julgar parcialmente procedente o pedido formulado pela autora, determinando a retificação cadastral e a readequação dos lançamentos de IPTU desde o exercício de 2013 e exercícios subsequentes, com base nas dimensões reais do imóvel e nos parâmetros legais da Planta Genérica de Valores validados pela prova pericial.

Prosseguindo, no tocante à repetição do indébito tributário, assiste razão em parte à autora.

Proposta a presente demanda em 01/11/2017 (fl. 02), a pretensão de repetição de indébito alcança os recolhimentos indevidos efetuados nos cinco anos anteriores ao ajuizamento, nos termos do artigo 168, inciso I, do Código Tributário Nacional, abrangendo os pagamentos realizados a partir de novembro de 2012, bem como os recolhimentos supervenientes comprovados nos autos.

As quantias pagas a maior a título de IPTU deverão ser restituídas à autora ou compensadas com débitos futuros da mesma unidade imobiliária,

devidamente corrigidas monetariamente a contar de cada pagamento indevido (conforme Súmula nº 162 do Superior Tribunal de Justiça) e acrescidas de juros de mora a partir do trânsito em julgado da presente decisão (nos termos da Súmula nº 188 do Superior Tribunal de Justiça e do artigo 167, parágrafo único, do Código Tributário Nacional).

Sobre o dever de repetição de indébito decorrente de erro cadastral apurado em perícia, colhe-se julgado deste Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro:

Ementa: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. IPTU. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. ERRO CADASTRAL QUANTO À ÁREA E TIPOLOGIA DOS IMÓVEIS. PROVA PERICIAL. REVISÃO DOS LANÇAMENTOS. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame:

1. Trata-se de ação de revisão de IPTU, cumulada com repetição de indébito, ajuizada por proprietários de dois imóveis situados na Rua Padre Ventura, 39, lotes 14 e 15 da Quadra 52, Jacarepaguá, contra o Município do Rio de Janeiro, sob alegação de majoração indevida do imposto a partir do exercício de 2022, em razão de erro cadastral quanto à metragem e tipologia das edificações.

2. Pleito de revisão dos lançamentos para os exercícios de 2022 a 2025 e restituição dos valores pagos a maior.

3. Sentença julgou procedentes os pedidos.

4. Apelação do Município pela reforma da sentença.

II. Questão em discussão:

5. Cinge-se a controvérsia em definir: (a) se o valor venal utilizado como base de cálculo do IPTU dos exercícios de 2022 a 2025 reflete, adequadamente, as características reais dos imóveis; e (b) se há direito à repetição de indébito diante da comprovação de erro cadastral.

III. Razões de decidir:

6. O lançamento tributário goza de presunção de legitimidade e veracidade, somente afastada por prova robusta em sentido contrário.

7. A prova pericial técnica comprova vícios formais no lançamento, com a constatação de divergência relevante entre a metragem e a tipologia constantes no cadastro municipal e a realidade física dos imóveis.

8. O laudo pericial identifica erro na área construída e na tipologia dos imóveis, classificados indevidamente como de tipologia especial, quando, na verdade, são galpões.

9. O perito aplica corretamente o método evolutivo, conforme a NBR 14653-2, para apuração do valor venal, respeitando os critérios previstos nos arts. 17 a 19 do Decreto Municipal nº 14.327/1995.

10. A Planta Genérica de Valores, embora prevista em lei, é passível de revisão judicial quando seus parâmetros não refletem a realidade física dos imóveis ou o mercado local.

11. A sentença adota corretamente os valores venais indicados pela perícia, rejeitando a adoção do valor de mercado como base de cálculo do IPTU.

IV. Dispositivo e tese:

12. Recurso desprovido.

*Tese de julgamento: 1. **A presunção de legitimidade do lançamento tributário pode ser afastada por prova pericial, se comprovado erro nos dados cadastrais do imóvel utilizados para apuração do valor venal.** 2. A Planta Genérica de Valores pode ser judicialmente afastada, quando não refletir a realidade física do imóvel ou contiver critérios incompatíveis com as condições concretas da unidade tributária. 3. O método evolutivo, observado o Decreto Municipal nº 14.327/1995, é válido para apuração do valor venal em substituição ao lançamento equivocado, permitindo a revisão dos exercícios e a repetição do indébito.*

Dispositivos relevantes citados: Decreto Municipal nº 14.327/1995, arts. 17 a 19.

([0128598-61.2023.8.19.0001](#) - APELAÇÃO. Des(a). JUAN LUIZ SOUZA VAZQUEZ - Julgamento: 02/06/2026 - DECIMA CAMARA DE DIREITO PUBLICO)

Quanto aos depósitos judiciais realizados nos autos para suspensão da exigibilidade do crédito tributário referentes aos exercícios supervenientes (fls. 273, 479, 546, 556, 557 e 566), com fulcro no artigo 151, inciso II, do Código Tributário Nacional e no artigo 323 do Código de Processo Civil, determina-se que a conversão em renda em favor da Fazenda Municipal dar-se-á estritamente até o limite do crédito tributário recalculado nos moldes desta decisão. O saldo remanescente que exceder o valor devido deverá ser integralmente levantado pela autora.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em
Execução Fiscal



Por fim, com o provimento parcial da apelação autoral e a reforma do julgado de primeiro grau, resta **PREJUDICADO** o exame do recurso de apelação adesiva interposto pelo Município do Rio de Janeiro (fls. 757/765). Com a alteração substancial do resultado do julgamento e o acolhimento do pleito revisional, opera-se a modificação integral da disciplina da sucumbência, tornando sem objeto a pretensão recursal fazendária que visava alterar a base de cálculo dos honorários fixados na sentença de improcedência.

Em razão do resultado do julgamento, reconhece-se a sucumbência recíproca entre as partes, nos termos do artigo 86, caput, do Código de Processo Civil, fixando-se a distribuição dos ônus sucumbenciais na proporção de 50% para a autora e 50% para o Município do Rio de Janeiro.

Condeno ambas as partes ao pagamento de honorários advocatícios em favor dos patronos da parte adversa, fixados no percentual mínimo de cada faixa estabelecida nos incisos do artigo 85, § 3º, do Código de Processo Civil, calculados sobre o proveito econômico obtido por cada litigante, apurado na fase de liquidação de sentença (artigo 85, § 4º, inciso II, do Código de Processo Civil).

As despesas processuais deverão ser rateadas na mesma proporção, cabendo ao Município do Rio de Janeiro reembolsar metade das custas judiciais e metade dos honorários periciais adiantados pela autora, observada a isenção legal da taxa judiciária que assiste à Fazenda Pública.

Deixo de fixar honorários recursais (artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil), em consonância com a jurisprudência consolidada no Superior Tribunal de Justiça (Tema 1.059), tendo em vista o provimento parcial do recurso principal da autora.





Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação da autora para, reformando a sentença de fls. 727/730:

a) julgar parcialmente procedentes os pedidos iniciais para determinar que o Município do Rio de Janeiro retifique o cadastro imobiliário do bem situado na Estrada Intendente Magalhães nº 346 (inscrição imobiliária nº 0.436.386-7), adotando a área predial real de 10.526,51 m² e a área de terreno de 7.796,00 m², recalculando os lançamentos de IPTU referentes aos exercícios de 2013 e subsequentes mediante aplicação estrita da fórmula da Planta Genérica de Valores com a incidência do redutor de 21% reconhecido no Processo Administrativo nº 04/99/307.265/2025;

b) condenar o Município do Rio de Janeiro à repetição ou compensação dos valores recolhidos a maior a título de IPTU no período imprescrito (a contar de novembro de 2012) e exercícios seguintes, corrigidos monetariamente desde cada desembolso indevido (Súmula nº 162 do STJ) e acrescidos de juros moratórios a partir do trânsito em julgado desta decisão (Súmula nº 188 do STJ);

c) autorizar a conversão em renda dos depósitos judiciais efetuados nos autos exclusivamente até o limite do montante recalculado do tributo, com a expedição de mandado de pagamento em favor da autora quanto ao saldo excedente;

d) julgar **PREJUDICADA** a apelação adesiva do Município do Rio de Janeiro;

e) redistribuir os ônus da sucumbência na proporção de 50% para cada parte, nos termos da fundamentação supra.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Primeiro Núcleo Digital de Segundo Grau para Recursos em
Execução Fiscal



Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

DESEMBARGADORA **NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES**

RELATORA

