



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286274

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1031039-06.2021.8.26.0602/50000, da Comarca de Sorocaba, em que é embargante S.S. CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, é embargado MUNICÍPIO DE SOROCABA.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11115

Embargos de declaração nº 1031039-06.2021.8.26.0602/50000

Comarca: Sorocaba

Embargante: S.S. Construtora e Incorporadora SPE Ltda. (autor/apelante)

Embargado: Município de Sorocaba (réu/apelado)

Ementa: Embargos de declaração – Embargante apontando omissão do v. Acórdão quantos a um dos pedidos formulados na inicial – Reconhecimento da omissão em relação ao pleito de retificação do cadastro municipal do imóvel pelo Fisco – Questão que já havia sido apreciada e fundamentada no v. aresto, com reconhecimento do direito do autor, mas não constou do dispositivo e da ementa – Embargos conhecidos e acolhidos para o fim de complementar o dispositivo e a ementa do v. acórdão de fls.523/537 dos autos principais, nos termos acima delimitados.

Trata-se de embargos de declaração relativos ao v. acórdão de fls.523/537 dos autos principais, que deu provimento ao recurso da autora **S.S. Construtora e Incorporadora SPE Ltda.**, nos autos da ação ordinária movida contra o **Município de Sorocaba**, *“para julgar procedente a ação anulatória de lançamento tributário c.c cancelamento de protesto e indenização por danos morais, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para anular os lançamentos tributários do IPTU, dos exercícios de 2017 a 2021, reconhecendo a nulidade das CDA respectivas nº 693761867/2018, nº707771950/2019, nº 970322084/2020, nº 1601972109/2021 e determinando o cancelamento dos protestos relativos a essas CDA, bem como condenar a municipalidade de Sorocaba ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de dano moral em favor da parte autora”*.

O embargante aponta omissão acerca do pedido para retificação do cadastro municipal do imóvel de propriedade do apelante, pois embora tenha dado provimento ao recurso, o dispositivo do v. acórdão não incluiu expressamente a determinação para a retificação do cadastro municipal. Requer assim que seja sanada a omissão (fls.1/2).

Não houve manifestação da parte embargada (fls.5).

Embargos interpostos no prazo legal.

É o relatório.

Tempestivos, os embargos de declaração devem ser conhecidos e acolhidos.

Entende o embargante que o v. acórdão foi omissivo quanto ao pedido para retificação do cadastro municipal do imóvel de sua propriedade, visto que foi reconhecida pela fundamentação do julgado a irregularidade da base de cálculo adotada pelo Município, pois não corresponde à realidade fática do imóvel.

O pleito merece acolhimento.

Conforme se verifica da petição inicial, o autor postulou que a ação fosse julgada procedente para o fim de:

“(i) reconhecer a irregularidade no lançamento do valor venal do imóvel situado na Rua Bélgica, Quadra 28, Lote 4, loteamento Jardim Europa, CEP: 18045-270, IC nº 43.31.08.0228.01.000, em razão da inexistência de construção tributável, nos termos do artigo 24, inciso II da Lei nº 1.444/1966 e, assim, anular os lançamentos tributários do IPTU, dos exercícios de 2017 a 2021, incidentes sobre o imóvel situado na Rua Bélgica, Quadra 28, Lote 4, loteamento Jardim Europa, CEP: 18045-270, IC nº 43.31.08.0228.01.000, bem como as CDAs nº 693761867/2018, nº 707771950/2019, nº 970322084/2020, nº 1601972109/2021 e o lançamento nº 34785/21;

(ii) determinar a retificação do cadastro municipal da Requerente (IC nº 43.31.08.0228.01.000), para excluir a área de construída do imóvel, enquanto não edificada e finalizada a construção ou expedido o respectivo “Habite-se”, nos termos do artigo artigos 14, §3º da Lei nº 1.444/1966;

(iii) em decorrência da anulação do débito, determinar, em definitivo, cancelamento dos protestos, concretizados pelo Requerido, em

relação às referidas CDAs; e

(iv) condenar o Requerido no pagamento de indenização pelos danos morais decorrentes da cobrança e protesto indevidos, no valor mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais)” (fls.19/20 em especial).

De fato, este Colegiado reconheceu a irregularidade do lançamento tributário e a necessidade de retificação cadastral do imóvel junto à Municipalidade nos seguintes termos:

“Respeitado o entendimento do juízo a quo, no caso concreto, verifica-se a irregularidade da base de cálculo do tributo, a macular por completo os lançamentos tributários, pois realizados em desacordo com a realidade fática do imóvel tributado.

Acerca da presunção de veracidade, certeza e liquidez da dívida ativa regularmente inscrita, nosso sistema jurídico civil e tributário estabelece:

Artigo 204 do CTN – “A dívida regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez e tem o efeito de prova pré-constituída.

Parágrafo único. A presunção a que se refere este artigo é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do sujeito passivo ou do terceiro a que aproveite.” (grifei)

Artigo 3º da LEF – “A Dívida Ativa regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez.

Parágrafo Único - A presunção a que se refere este artigo é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do executado ou de terceiro, a quem aproveite.” (grifei)

Extrai-se das referidas normas que a presunção de regularidade,

legitimidade e liquidez das CDA, bem como dos lançamentos tributários, não é absoluta, mas relativa, podendo ser ilididas por prova inequívoca apresentada pelo devedor.

E no caso sob exame, o autor logrou êxito em demonstrar que o imóvel tributado não possui a área construída que foi considerada pelo Fisco no cálculo do IPTU, pois a obra, embora aprovada e registrada na matrícula do bem, foi abandonada logo no início.

Conforme apontado no Agravo de Instrumento nº2219863-89.2021.8.26.0000, julgado por este Colegiado em 09/06/2022, e que concedeu a tutela de urgência pleiteada pelo autor:

“(...) as cópias dos Processos Administrativos que tramitaram perante a Prefeitura de Sorocaba (fls.88/191 dos autos da ação principal), documentos que são públicos e de inquestionável conhecimento da agravada, constata-se que, desde 29/8/2014, a própria municipalidade já reconhecia que a obra estava parada, conforme informação às fls.131 dos autos da ação principal.

E, foram constantes e reiteradas as manifestações dos servidores públicos de Sorocaba no mesmo sentido, ou seja, de que a obra de construção estava parada ou abandonada, conforme documento de fls.147, em 07/10/2016, até a manifestação de fls.190/191, em 15/07/2019 – obra paralisada e com 10m2 de área construída.

Dos processos constam, também, inúmeras fotografias juntadas, muitas delas tiradas pela própria administração municipal, para instruir os processos administrativos, dando conta do estado de abandono e ausência de prosseguimento da obra licenciada – fls.114/117; 123/125; 129; 154/155, tanto que lavradas várias multas administrativas em razão do estado do imóvel.

E, mais, comprovam tais documentos que a agravante vinha requerendo a revisão de área construída pelo menos desde 13/10/2016 (fls.92), sendo o último pleito administrativo de 22/10/2020, quando novamente informava a não conclusão da obra e

reiterava os pedidos anteriores (fls.95/96), pelo que afastados os argumentos apresentados na contraminuta pelo município agravado, tendo por base as Leis Municipais 8.229/2007 e 11.827/2018 (fls.226/240).

Consequentemente, diante dos documentos apresentados, examinando o CTM de Sorocaba, a LM 1.444/66, no Portal da Própria Prefeitura, temos que observar as seguintes normas para o tributo em questão:

*"Artigo 3º - Constitui fato gerador do imposto sobre a propriedade predial urbana, a propriedade, o domínio útil ou a posse por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, **de bem imóvel construído**, localizado nas zonas urbanas do Município.(...)" (grifei)*

*"Artigo 4º - Para os efeitos deste impôsto, **considera-se construído todo o imóvel no qual exista edificação que possa servir para habitação ou para o exercício de quaisquer atividades.**"(grifei)*

"Artigo 6º - O imposto não incide:

I - (...)

*II - **sobre os imóveis, ou parte destes, considerados como não construídos, para os efeitos da incidência do imposto territorial urbano.**" (grifei)*

"Artigo 14 - O lançamento do imposto é anual e feito, um para cada unidade, no nome do sujeito passivo, na conformidade do disposto no artigo 10.

§1º (...)

§2º (...)

*§ 3º **Para os imóveis em que o IPTU seja lançado como territorial e, no curso do exercício, sejam realizadas edificações ou ampliações, dar-se-á nova incidência tributária sobre o fato gerador relativo à parte predial do imóvel construída ou ampliada na data da***

concessão do Habite-se, na data de protocolização de pedido de legalização de área edificada, ou, ainda, da data da constatação da conclusão da obra, a que ocorrer primeiro, na forma especificada em regulamento.”” (grifei)

Portanto, há nos autos documentação suficiente a amparar o reconhecimento da irregularidade do lançamento tributário e a necessidade de retificação do cadastral do imóvel junto ao Município, pois não há a área construída de 1.924,34m² utilizada pelo Fisco no lançamento (fls.49, 185, 197).” (fls.527/531)

Contudo, não constou do dispositivo do v. acórdão o reconhecimento deste pedido em específico, de modo que os embargos devem ser acolhidos para complementar o dispositivo tal como pretendido pelo embargante.

Assim, onde constou do v. Acórdão de fls.523/537 dos autos principais:

“Por essas razões, o recurso comporta provimento para julgar procedente a ação anulatória de lançamento tributário c.c cancelamento de protesto e indenização por danos morais, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para anular os lançamentos tributários do IPTU, dos exercícios de 2017 a 2021, reconhecendo a nulidade das CDA respectivas nº 693761867/2018, nº707771950/2019, nº 970322084/2020, nº 1601972109/2021 e determinando o cancelamento dos protestos relativos a essas CDA, bem como condenar a municipalidade de Sorocaba ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de dano moral em favor da parte autora.” (fls.536)

Passará a constar:

“Por essas razões, o recurso comporta provimento para julgar procedente a ação anulatória de lançamento tributário c.c cancelamento de protesto e indenização por danos morais, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para anular os lançamentos tributários do IPTU, dos exercícios de 2017 a 2021, reconhecendo a nulidade das CDA respectivas nº 693761867/2018, nº707771950/2019, nº 970322084/2020, nº 1601972109/2021 e determinando o cancelamento dos protestos relativos a essas CDA, para determinar a retificação do cadastro municipal do imóvel pelo Município de acordo com área construída que corresponda à realidade fática deste, bem como para condenar a municipalidade de Sorocaba ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de dano moral em favor da parte autora.

E alterado o dispositivo do v. aresto, exige-se também a alteração da ementa, que passará a ter a seguinte redação:

Ementa: Apelação – Ação anulatória de lançamento tributário de IPTU c.c cancelamento de protesto e indenização por danos morais – Município de Sorocaba – Sentença de improcedência – Insurgência da autora – Cabimento – Municipalidade que efetuou lançamento de IPTU a partir de 2017 considerando área construída que não corresponde à realidade – Projeto imobiliário aprovado pela prefeitura com registro na matrícula do imóvel cuja edificação acabou não sendo realizada – Presunção de regularidade, legitimidade e liquidez dos lançamentos tributários que não é absoluta (§ único do artigo 204 do CTN e § único do artigo 3º da LEF) – Documentos que comprovam que o autor já havia requerido administrativamente, antes do lançamento, a revisão da área construída junto ao cadastro municipal e que a Municipalidade tinha

ciência do estado de abandono e ausência de prosseguimento da obra licenciada – Irregularidade do lançamento reconhecida e, consequentemente, da inscrição em dívida ativa e do protesto respectivo – Reconhecimento da necessidade de retificação do cadastro municipal pelo Município de acordo com área construída que corresponda à realidade fática do imóvel – Reconhece-se ainda a ocorrência de danos morais in re ipsa, ainda que o devedor seja pessoa jurídica – Possibilidade de a pessoa jurídica sofrer danos morais consagrada pela Súmula nº 227 do C. STJ – Obrigação de a administração tributária verificar a legalidade da cobrança, nos termos do artigo 142 do CTN – Caso concreto em que foi utilizada base de cálculo absolutamente distinta da realidade fática – Protesto indevido do título que gera danos morais in re ipsa, ensejando a reparação dos danos causados à parte prejudicada – Razoabilidade da condenação da municipalidade em danos morais no valor de R\$ 10.000,00, considerando a gravidade da conduta da administração – Sentença reformada – Recurso provido.

É de se esclarecer que é considerada prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **acolhe-se os embargos declaratórios para o fim de complementar o dispositivo e a ementa do v. acórdão de fls.523/537 dos autos principais, nos termos acima delimitados.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator