



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000334054

DECISÃO MONOCRÁTICA

Apelação Cível Processo nº 1020454-93.2024.8.26.0114

Relator(a): **EURÍPEDES FAIM**

Órgão Julgador: **15ª Câmara de Direito Público**

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **GALATHEA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** contra a respeitável sentença de fls. 1.118/1.119, cujo relatório se adota e que julgou improcedente a ação anulatória ajuizada contra o **MUNICÍPIO DE CAMPINAS**, ante o reconhecimento da validade da revisão do lançamento tributário realizado nos termos do artigo 149, inciso VIII, do Código Tributário Nacional, e que ensejou a cobrança retroativa de IPTU referente aos exercícios de 2017 a 2021 em relação aos imóveis oriundos do desdobro, sob o fundamento de que todos os elementos constitutivos do lançamento tributário somente se tornaram de conhecimento do Fisco no ano de 2021. Em razão da sucumbência, condenou a autora ao pagamento das custas e das despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Nas razões de apelação (fls. 1.124/1.138), a apelante narra que desde o ano de 2015 a Municipalidade tem ciência do desdobro dos lotes, havendo determinação expressa para cancelar o lote originário (4311.34.41.0115.00000) e efetuar os lançamentos para os lotes desdobrados (4311.34.41.0483.00000 e 4311.34.41.0116.00000). Afirma que os lançamentos, contudo, continuaram a ser feitos em relação ao imóvel originário e que apenas em 2022 foi efetuado o lançamento retroativo, referente ao período de 2017 a 2021, incidente sobre os imóveis oriundos do desdobro. Alega que não há que se falar em desconhecimento da realidade fática do imóvel por parte do apelado, de modo que seria ilegal o lançamento retroativo. Sustenta ser vedada no presente caso a revisão do lançamento, uma vez que ela não se deu por erro de fato, mas por erro de direito. Argumenta que não merece prosperar a alegação de que apenas em 2021 o Fisco teve ciência de todos os elementos constitutivos do lançamento tributário, pois as informações acerca da prestação do serviço de coleta de lixo, assim como do processo judicial pendente de julgamento, em nada impactavam o lançamento tributário para os lotes desdobrados.

Vieram as contrarrazões (fls. 1.148/1.157).

Este é o relatório.

Passa-se a analisar o recurso.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DA REVISÃO DO LANÇAMENTO.

O lançamento tributário com a devida notificação do contribuinte somente pode ser revisto nas hipóteses previstas no artigo 145 do Código Tributário Nacional:

Art. 145. O lançamento regularmente notificado ao sujeito passivo só pode ser alterado em virtude de:

I - impugnação do sujeito passivo;

II - recurso de ofício;

III - **iniciativa de ofício da autoridade administrativa**, nos casos previstos no **artigo 149**. (grifo nosso)

A revisão de ofício pode ocorrer por alteração fática, como previsto no artigo 149 do Código Tributário Nacional:

Art. 149. O lançamento é efetuado e revisto de ofício pela autoridade administrativa nos seguintes casos: [...]

VIII - quando deva ser apreciado **fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior**; [...] (grifo nosso)

O E. Superior Tribunal de Justiça manifestou-se acerca da questão no julgamento do REsp 1130545/RJ, submetido ao rito dos recursos representativos de controvérsia:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ARTIGO 543-C, DO CPC. TRIBUTÁRIO E PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO. IPTU. RETIFICAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL. FATO NÃO CONHECIDO POR OCASIÃO DO LANÇAMENTO ANTERIOR (DIFERENÇA DA METRAGEM DO IMÓVEL CONSTANTE DO CADASTRO). RECADASTRAMENTO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. REVISÃO DO LANÇAMENTO. POSSIBILIDADE. ERRO DE FATO. CARACTERIZAÇÃO. 1. A retificação de dados cadastrais do imóvel, após a constituição do crédito tributário, autoriza a revisão do lançamento pela autoridade administrativa (desde que não extinto o direito potestativo da Fazenda Pública pelo decurso do prazo decadencial), quando decorrer da apreciação de fato não conhecido por ocasião do lançamento anterior, **ex vi do disposto no artigo 149, inciso VIII, do CTN**. [...] 4. Destarte, a revisão do lançamento tributário, como consectário do poder-dever de autotutela da Administração Tributária, somente pode ser exercido nas hipóteses do artigo 149, do CTN, observado o prazo decadencial para a constituição do crédito tributário. 5. Assim é que a **revisão do lançamento tributário por erro de fato** (artigo 149, inciso VIII, do CTN) **reclama o desconhecimento de sua existência ou a impossibilidade de sua comprovação à época da constituição do crédito tributário**. [...] 8. A distinção entre o "erro de fato" (que autoriza a revisão do lançamento) e o "erro de direito" (hipótese que inviabiliza a revisão) é enfrentada pela doutrina, verbis: [...] "O comando dispõe sobre a apreciação de fato não conhecido ou não provado à época do lançamento anterior. Diz-se que



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

este lançamento teria sido perpetrado com erro de fato, ou seja, **defeito que não depende de interpretação normativa para sua verificação**. Frise-se que não se trata de qualquer 'fato', mas aquele que não foi considerado por puro desconhecimento de sua existência. Não é, portanto, aquele fato, já de conhecimento do Fisco, em sua inteireza, e, por reputá-lo despidido de relevância, tenha-o deixado de lado, no momento do lançamento [...] (Eduardo Sabbag, in "Manual de Direito Tributário", 1ª ed., Ed. Saraiva, pág. 707) [...] 10. Recurso especial provido. Acórdão submetido ao regime do artigo 543-C, do CPC, e da Resolução STJ 08/2008. (STJ, Primeira Seção, REsp 1130545/RJ, Rel. Min. Luiz Fux, j. 09/08/2010, DJe 22/02/2011) (grifo nosso)

No mesmo sentido já decidiu esta C. Câmara:

ANULATÓRIA – IPTU – Período de setembro a dezembro do Exercício de 2013 – Lançamentos complementares do exercício de 2013, em razão de edificação de obra – **Fato que não era de conhecimento da Municipalidade ao tempo do lançamento original – Diferença apurada, em razão da existência de erro de fato – Lançamento de ofício - Inteligência dos artigos 145, III e 149, VIII do CTN**, o que não configura afronta o princípio da anterioridade [...] - Precedentes deste E. Tribunal de Justiça – Sentença reformada - Recurso voluntário e remessa necessária, que se considera interposta, providos. (TJSP, Apelação 1003586-10.2016.8.26.0053, 15ª Câmara de Direito Público, j. 09/03/2017, V.U.) (grifo nosso)

APELAÇÃO – ORDINÁRIA – IPTU, exercício de 2007 – Município de São Paulo – **Revisão do lançamento em razão de desmembramento – Possibilidade, erro de fato que possibilita o relançamento** – Precedentes desta Corte e do STJ em sede de recurso repetitivo – Valor corretamente calculado que leva em conta a área desmembrada, conforme apurado em laudo pericial - Recurso Improvido. (TJSP, Apelação 0000796-80.2010.8.26.0053, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Rodrigues de Aguiar, j. 17/05/2016, V.U.) (grifo nosso)

PARCELAMENTO - Município de Praia Grande - Insurgência contra a denegação da segurança. Pretensão à anulação de lançamento suplementar e ao reestabelecimento do acordo. **Possibilidade de lançamento suplementar em razão de erro de fato** consistente na metragem do imóvel cadastrado, **nos termos do art. 145 c.c art. 149, VIII, do CTN**. Precedente do STJ ao qual se imprimiu o regime do art. 543-C do CPC [...] - Denegação da segurança mantida - Recurso não provido. (TJSP, Apelação 0001613-02.2011.8.26.0477, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Erbetta Filho, j. 12/02/2015, V.U.) (grifo nosso)

Assim, a revisão do lançamento será possível se ocorrer erro de fato, ou seja, se a autoridade administrativa teve panorama fático incompleto ou equivocado à época da constituição do crédito tributário.

O caso dos autos.

No caso dos autos, em 16/05/2014, foi protocolado o pedido de desdobro do imóvel cadastrado sob o nº 4311.34.41.0115 (fls. 41), instaurando-se o processo administrativo nº 2014/11/7931 (fls. 39/159).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por sua vez, em 26/05/2015, houve determinação para o cancelamento do cadastro do lote originário, ante o reconhecimento de que o referido imóvel deu origem aos lotes nº 4311.34.41.0483 e nº 4311.34.41.0116 (fls. 111), conforme as matrículas nº 22.696-AV.02 (fls. 105/106) e 29.943 (fls. 107), bem como a planta de desdobro de lote aprovada em 27/06/2014 (fls. 72).

Contudo, tal determinação não foi cumprida e, entre 2017 e 2021, o IPTU continuou sendo lançado sobre o imóvel originário (fls. 155).

Apenas em 2022 procedeu-se ao cancelamento dos lançamentos incidentes sobre o imóvel ascendente, tendo sido determinado o lançamento retroativo dos exercícios de 2017 a 2021 em relação aos imóveis oriundos do desdobro (fls. 156/157).

Assim, observa-se que, à época dos lançamentos originários, o Município tinha plena ciência do desdobro do imóvel de propriedade da autora.

Em vista disso, a situação descrita não se enquadra nas hipóteses legais de revisão do lançamento por erro de fato, visto que a revisão se deu porque o Município detectou o próprio equívoco, e não porque tomou ciência de fato até então desconhecido.

Nesse sentido, precedentes deste E. Tribunal em casos análogos:

AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL – IPTU – Unificação de dois imóveis ocorrida em 2011 – Ciência da situação fática dos imóveis desde 2003, momento em que realizado pedido de regularização nos termos da Lei 13558/03, deferida em 2010 – IPTU dos dois imóveis regularmente pagos durante o processo administrativo - **Município que, diante da unificação dos imóveis, realizada de ofício em 2011, efetuou novo lançamento de IPTU para os exercícios de 2006 até 2010 – Impossibilidade – Ciente da realidade fática desde 2003, não pode o Município com base no art. 149, VIII, do CTN pretender a revisão do lançamento para atingir situações pretéritas – IPTU decorrente da unificação devido a partir de então - Recurso desprovido.** (TJSP, Apelação Cível 0025860-58.2011.8.26.0053, 1ª Câmara Extraordinária de Direito Público, Rel. Oscild de Lima Júnior, j. 23/06/2015, V.U.) (grifo nosso)

APELAÇÃO CÍVEL e REMESSA NECESSÁRIA - Ação anulatória - IPTU dos exercícios de 2010 a 2015 - Município de São Paulo - Insurgência contra sentença que julgou procedente o pedido determinando a anulação dos lançamentos – Imóveis que tiveram os cadastros municipais alterados através de procedimento administrativo – Comprovação da quitação dos débitos de IPTU dos exercícios de 2010 a 2015 incidentes sobre os cadastros anteriores - Lançamento retroativo do tributo em razão da alteração fática nos imóveis, com cancelamento dos lançamentos anteriores – Impossibilidade – [...] Sentença mantida – Recurso oficial não conhecido e recurso voluntário do Município não provido. (TJSP, Apelação/Reexame Necessário 1052741-79.2016.8.26.0053, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Raul De Felice, j. 26/04/2018, V.U.) (grifo nosso)

Por fim, não merece prosperar a alegação de que o Fisco somente tomou conhecimento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de todos os elementos constitutivos do lançamento tributário em 2021.

Ocorre que, embora tenham sido solicitadas informações sobre o serviço de coleta, remoção e destinação de lixo em relação aos imóveis descendentes (fls. 117), verifica-se que tal informação não constitui elemento essencial para o lançamento do IPTU incidente sobre tais imóveis.

Além disso, desde 20/03/2017, as citadas informações foram prestadas no âmbito do processo administrativo (fls. 119).

De igual modo, a pendência do processo nº 1006243-67.2015.8.26.0114 também não teria o condão de impedir a realização do lançamento sobre os imóveis decorrentes do desdobro.

Da análise daqueles autos, constata-se que a discussão ali realizada diz respeito à cobrança de IPTU relativa a período anterior ao desdobro, não prejudicando a divisão dos lotes.

Em sentido semelhante, há inclusive manifestação do procurador municipal nos autos do processo administrativo (fls. 124).

Desse modo, devem ser anulados os lançamentos retroativos incidentes em relação aos imóveis descendentes.

Com isso, a r. sentença deve ser reformada.

Resta invertido o ônus da sucumbência.

Ante o exposto, **CONCEDO PROVIMENTO** ao recurso da Apelante, nos termos do artigo 932, inciso V, alínea “b”, do Código de Processo Civil, tendo em vista que a decisão recorrida é contrária ao entendimento firmado pelo E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp. 1130545/RJ, submetido ao rito dos recursos representativos de controvérsia.

Intime-se.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

EURÍPEDES FAIM
Relator