



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335067

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021582-65.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante MUNICÍPIO DE SANTOS, é apelado PJGC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. 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, 3 de abril de 2025.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator

Assinatura Eletrônica

18ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível nº 1021582-65.2024.8.26.0562

Apelante: Município de Santos

Apelado: Pjgc Empreendimentos e Participações Ltda

Comarca: Santos

Voto nº 31086

DIREITO TRIBUTÁRIO. IPTU/TAXA(S). APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. PROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Embargos à execução fiscal movidos por PJGC Empreendimentos e Participações Ltda contra o Município de Santos, alegando que o imóvel, ao ser adquirido, possuía uma única inscrição imobiliária, cujos débitos foram quitados. O desmembramento do imóvel ocorreu sem comunicação ao registro imobiliário, impossibilitando a cobrança. A sentença julgou procedentes os embargos, extinguindo a execução fiscal e condenando o embargado ao pagamento de despesas processuais e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a possibilidade de revisão do lançamento de IPTU em caso de alteração da situação fática do imóvel e (ii) a responsabilidade do embargante por débitos de inscrições imobiliárias não publicadas.

III. Razões de Decidir

3. A revisão do lançamento de IPTU é permitida em caso de alteração da base de cálculo do tributo, conforme art. 145, III, c/c 149, IV, do CTN.

4. A ausência de registro das novas inscrições imobiliárias, alheia ao proprietário, impede a responsabilização do embargante por débitos desconhecidos.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A revisão do lançamento de IPTU é autorizada em caso de alteração da base de cálculo. 2. A ausência de registro das novas inscrições imobiliárias impede a cobrança de débitos desconhecidos pelo contribuinte.

Legislação Citada:

CTN, art. 145, III, c/c 149, IV.

Lei 6.015/73, art. 167, II.

CPC, art. 85, §11.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 1.130.545/RJ, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Seção, DJe 22/02/2011.

TJSP, Apelação Cível n. 1016581-36.2023.8.26.0562, Rel. Des. Wanderley José Federighi, 18ª Câmara de Direito Público, j. 04/03/2024.

TJSP, Apelação Cível n. 1025116-51.2023.8.26.0562, Rel. Des.

Botto Muscari, 18ª Câmara de Direito Público, j. 29/04/2024.

Trata-se de embargos à execução fiscal movido por **PJGC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** em face do **MUNICÍPIO DE SANTOS**, alegando, em suma, que é proprietário do imóvel devidamente descrito na exordial e, quando de sua aquisição, referido bem possuía como única inscrição imobiliária constante do registro a de número 27.006.019.022, cujos débitos foram devidamente quitados. Afirma que houve o desmembramento, de ofício, do imóvel, todavia, sem comunicação ao registro imobiliário acerca da(s) nova(s) inscrição(ões). Sustenta que a ausência de publicidade do desdobramento na inscrição imobiliária do imóvel decorreu de circunstâncias alheias ao embargante, razão pela qual não é cabível a referida cobrança. Subsidiariamente, alegou a inconstitucionalidade na aplicação dos juros e correção monetária em valor superior ao da Taxa Selic. Requer o acolhimento dos embargos com a anulação do(s) lançamento(s).

Impugnação às fls. 55/61, sustentando a legalidade e a regularidade da cobrança. Requereu a improcedência dos embargos.

A sentença de fls. 62/64 julgou procedentes os embargos e extinguiu a respectiva execução fiscal. Pela sucumbência, condenou o embargado no pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.500,00.

Recurso de apelação às fls. 75/82, buscando a reforma do julgado e reiterando, em suma, as alegações da peça defensiva (impugnação).

Contrarrazões (fls. 86/99). Preliminarmente, pugnou pelo não conhecimento do recurso.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Inicialmente, afasto a preliminar suscitada nas contrarrazões, uma vez que, como cediço, a parte apelante acaba por reiterar, em linhas

gerais, as alegações de sua respectiva peça processual (inicial ou defensiva), fato este que, por si só, não significa violação ao art. 1.010 do CPC, tampouco induz ao não conhecimento do recurso.

No caso em tela, em virtude de alteração da situação fática no(s) imóvel(is) de propriedade do autor, o Município de Santos reviu o lançamento e efetuou cobrança(s) de IPTU e Taxa de Lixo.

Pois bem.

Não se discute a possibilidade do Município revisar o lançamento de IPTU, em caso de modificação da situação fática que implique, igualmente, modificação do valor do tributo devido.

Com efeito, nos casos de remembramento ou desmembramento do imóvel, a alteração da metragem e a variação da área construída no imóvel implicam alteração da base de cálculo do tributo (alteração do aspecto quantitativo do fato gerador) e, conseqüentemente, autoriza a revisão de ofício do lançamento, na forma do art. 145, III, c/c 149, IV, do CTN.

Nesse sentido, é a orientação do C. Superior Tribunal de Justiça:

“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. 2. O ato administrativo do lançamento tributário, devidamente notificado ao contribuinte, somente pode ser revisto nas hipóteses enumeradas no artigo 145, do CTN, 'verbis': '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.' 3. O artigo 149, do 'Codex' Tributário, elenca os casos em que se revela possível a revisão de ofício do lançamento tributário, quais sejam: [...]. 10. Consectariamente, verifica-se que o lançamento original reportou-se à área menor do imóvel objeto da tributação, por desconhecimento de sua real metragem, o que ensejou a posterior retificação dos dados cadastrais (e não o recadastramento do imóvel), hipótese que se enquadra no disposto

no inciso VIII, do artigo 149, do 'Codex' Tributário, razão pela qual se impõe a reforma do acórdão regional, ante a higidez da revisão do lançamento tributário (STJ, REsp 1.130.545/RJ, Rel. Ministro LUIZ FUX, Primeira Seção, DJe 22/02/2011).

Ocorre que, *in casu*, o desdobramento (de ofício) não constou na matrícula imobiliária, razão pela qual o embargante não pode ser responsabilizado pelos respectivos débitos, uma vez que nunca teve ciência da existência das inscrições imobiliárias objeto da(s) Execução(ões) Fiscal(is), ora combatida(s).

Significa dizer que, se eventual desmembramento do bem não foi informado ao registro de imóveis, é irrazoável exigir que o contribuinte soubesse da existência de nova(s) inscrição(ões), pois, como é cediço, são os registros em matrícula que dão publicidade aos fatos jurídicos.

No caso concreto, a ausência de registro das novas inscrições imobiliárias decorreu de circunstâncias completamente alheias ao proprietário e, portanto, não pode o embargante ser responsabilizado por débitos decorrentes de inscrições imobiliárias criadas pelo Município das quais nunca teve publicidade ou ciência, pois tal fato não foi comunicado ao registro imobiliário.

Neste sentido, precedentes desta E. 18ª Câmara de Direito Público, em casos semelhantes:

“APELAÇÃO - EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL – IPTU e TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR - Exercícios de 2016 a 2019 – Insurgência da exequente contra a procedência dos embargos à execução opostos – Desacolhimento – Ausência de registro na matrícula do imóvel do desdobro de ofício realizado pela Municipalidade – Inobservância da exigência contida no art. 167, II, da Lei 6.015/73 – Títulos executivos inexigíveis - Manutenção da r. sentença de primeiro grau que se impõe – Recurso desprovido.” (Apelação Cível n. 1016581-36.2023.8.26.0562; , Rel. Des.: Wanderley José Federighi; 18ª Câmara de Direito Público; j. 04/03/2024).

“EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. DESDOBRAMENTO DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA REALIZADO DE OFÍCIO E NÃO AVERBADO NA MATRÍCULA DO BEM DE RAIZ. NECESSIDADE DO ATO, EX VI DO ART. 167, INC. II, DA LEI N. 6.015/73. APELO DO MUNICÍPIO IMPROVIDO, COM MAJORAÇÃO DOS

HONORÁRIOS". (Apelação Cível n. 1025116-51.2023.8.26.0562; Rel. Des. BOTTO MUSCARI, 18ª Câmara de Direito Público, j. 29/04/2024)

Portanto, correto o entendimento do juízo *a quo*, vez que a procedência dos presentes embargos é medida que se impõe.

Por fim, nesta fase do procedimento incide também o artigo 85, §11, do CPC, razão pela qual majoram-se os honorários advocatícios devidos pelo(a) apelante em 5% sobre o quanto fixado na sentença de 1º grau.

Consigne-se que, para fins de prequestionamento, estar o julgado em consonância com os dispositivos legais e constitucionais mencionados nas razões recursais.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator