



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1038655-25.2024.8.26.0053

Registro: 2025.0000358360

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038655-25.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante KAPOK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, é apelado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Após sustentação oral realizada pela Dra. Gleice Diniz de Oliveira, OAB/SP nº 350.765 Negaram provimento ao recurso e majoraram a verba honorária, nos termos do acórdão. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

BEATRIZ BRAGA
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1038655-25.2024.8.26.0053

Voto nº 46317

Comarca: São Paulo
Apelante: Kapok Empreendimento Imobiliário Spe Ltda (**autora**)
Apelado: Município de São Paulo (**réu**)
Juiz sentenciante: Kenichi Koyama

Ementa: APELAÇÃO – AÇÃO ANULATÓRIA – IPTU – LANÇAMENTOS RETROATIVOS COMPLEMENTARES – REVISÃO DE OFÍCIO PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA – POSSIBILIDADE – INOCORRÊNCIA DE DECADÊNCIA – PRINCÍPIOS DA SEGURANÇA JURÍDICA E DA CONFIANÇA LEGÍTIMA – AUSÊNCIA DE DIREITO ADQUIRIDO AO ERRO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

É legítima a revisão de ofício do lançamento tributário pela Administração Pública, nos termos do art. 149 do CTN, desde que realizada dentro do prazo decadencial.

No caso, foi demonstrado que os lançamentos originários do IPTU consideravam apenas a área do terreno, sem computar a área construída, ensejando enriquecimento ilícito da contribuinte.

A revisão do lançamento para adequá-lo à realidade fática não configura violação aos princípios da segurança jurídica e da confiança legítima, tampouco gera direito adquirido ao erro administrativo.

Ausente causa para nulidade dos lançamentos complementares e para restituição de valores, mantém-se a sentença de improcedência.

Nega-se provimento ao recurso e majora-se a verba honorária, nos termos do acórdão.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de improcedência, proferida nos autos da ação anulatória de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1038655-25.2024.8.26.0053

lançamento fiscal ajuizada por **Kapok Empreendimento Imobiliário Spe Ltda** em face do **Município de São Paulo**, para anular os lançamentos de IPTU dos exercícios de 2022 a 2024. Em razão da sucumbência, a autora foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios do patrono da parte contrária fixados em 10% do valor da causa (R\$ 1.897.081,21 – um milhão e oitocentos e noventa e sete mil e oitenta e um reais e vinte e um centavos - fls.381/386).

É dos autos que a autora visa anular lançamentos retroativos de IPTU dos exercícios de 2022 a 2024 e obter a devolução de valores pagos. Alega que cumpriu todas as exigências legais, informando à Administração Municipal a área construída em seu imóvel, mas esta teria desconsiderado a área construída ao realizar lançamentos apenas com base no terreno. Posteriormente, houve revisão destes e cobrança sobre a área construída anteriormente.

Após regular tramitação processual, sobreveio sentença de improcedência. Nela, o juiz concluiu que a revisão do IPTU foi legítima, pois ocorreu dentro do prazo decadencial e corrigiu erro administrativo sem configurar violação de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1038655-25.2024.8.26.0053

direitos adquiridos e, ao mesmo tempo, evitar enriquecimento sem causa da contribuinte. Assim, negou o pedido da autora, manteve os lançamentos complementares e afastou a devolução dos valores pagos.

Inconformada, apela a autora (fls.391/405). Nela, repete os termos da inicial.

Contrarrrazões a fls.419/429.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade e deve ser conhecido.

Cinge-se a lide à possibilidade de cobrança de lançamentos retroativos complementares de IPTU sob argumento de que a real área do imóvel é diversa daquela constante dos lançamentos originários.

O recurso não merece provimento.

Sabe-se que a autoridade administrativa pode



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1038655-25.2024.8.26.0053

proceder à revisão de ofício do lançamento tributário, desde que tal procedimento se enquadre em uma das hipóteses taxativas do art. 149 do CTN e que o crédito não esteja extinto pela decadência.

No caso, vê-se que a autora – em nenhum momento – contesta o fato de que o lançamento originariamente lançado em seu desfavor era errôneo, pois baseado apenas em área do terreno e não englobando a construção nele existente. Tal conduta gera enriquecimento ilícito do contribuinte e não pode ser admitida. O único impedimento para a revisão do lançamento seria o temporal, qualificado pela ocorrência da decadência, o que não se visualiza no caso.

Outrossim, a segurança jurídica e o princípio da confiança legítima não são absolutos e não impedem a Administração de rever atos administrativos quando eivados de erro, especialmente aqueles que impactam a arrecadação tributária e a justa distribuição da carga fiscal entre os contribuintes. A correção do lançamento do IPTU para refletir a real área construída do imóvel não configura violação a direitos adquiridos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1038655-25.2024.8.26.0053

Desse modo, inviável afastar-se o lançamento, devendo ser mantida na íntegra a sentença. Tal solução enseja a majoração da verba honorária em 1% sobre os percentuais mínimos aplicados sobre o valor da causa.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Por derradeiro, atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso e majora-se a verba honorária, nos termos do acórdão.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 1038655-25.2024.8.26.0053

BEATRIZ BRAGA
Relatora