



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2025.0000361746**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038218-57.2019.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado PEDRO AMANDO DE BARROS.

**ACORDAM**, em sessão da 14ª 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 REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), JOÃO ALBERTO PEZARINI E OCTAVIO MACHADO DE BARROS.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

**ADRIANA CARVALHO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1038218-57.2019.8.26.0053**

**Processo originário nº 1038218-57.2019.8.26.0053<sup>1</sup>**

**Apelante: Município de São Paulo**

**Apelado: Pedro Amando de Barros**

**Comarca: 12ª Vara de Fazenda Pública - São Paulo**

**Voto nº 10921**

DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. ANULAÇÃO DE DÉBITO FISCAL. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame.

1. Ação anulatória de débito fiscal proposta para anular lançamentos complementares do IPTU dos exercícios de 2013 a 2018 e o lançamento de 2019, realizados em razão de alterações na área construída, ano da construção e fator de obsolescência do imóvel.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em verificar a legalidade dos lançamentos complementares do IPTU realizados pelo Município de São Paulo com base em alterações cadastrais do imóvel.

III. Razões de Decidir.

3. O laudo pericial concluiu que o imóvel não sofreu alterações desde 1962, contrariando as alterações realizadas pela Municipalidade.

4. As alterações na área construída e no ano da construção corrigido foram feitas sem vistoria no local, não refletindo a realidade fática do imóvel.

5. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

IV. Dispositivo.

6. Recurso desprovido.

### **Vistos.**

Trata-se de apelação interposta pelo **Município de São Paulo** contra sentença que, nos autos da ação anulatória de débito fiscal, julgou procedente a ação, nos termos do art. 487, I, do CPC, para

---

<sup>1</sup> VALOR DA CAUSA: R\$ 10.000,00

DATA DA DISTRIBUIÇÃO: 26/07/2019

declarar a nulidade dos lançamentos complementares do IPTU incidente sobre o imóvel descrito na inicial, relativamente aos exercícios de 2013 a 2018, bem como o lançamento de 2019. Em razão da sucumbência, condenou a parte ré ao pagamento de custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em R\$ 5.000,00, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC.

Em suas razões recursais, alegou que, em consulta ao competente órgão lançador, foi informado que houve lançamentos complementares retroativos para o SQL 012.150.0028-6, referentes aos exercícios de 2013 a 2018. Conforme Formulário de Atualização Cadastral nº 1520162, foram alteradas a área construída; a área ocupada; o número de pavimentos e o ano de conclusão da construção. E, através do Formulário de Atualização Cadastral nº 1520163, foi alterado o uso do imóvel para residencial a partir da incidência 07/2018. Esclareceu que as mencionadas alterações foram feitas através da análise do processo administrativo SEI nº 6017.2018/0035618-7. No tocante à apuração da área construída, deverá ser observado o que dispõe o art. 28, § 1º, do Decreto 52.884/2011. Afirmou que a idade do prédio acarreta reflexos na aplicação do fator de obsolescência. O órgão lançador observou que o ano de conclusão da construção foi em 1970 e não em 1962 como alegado pelo autor. Verificou-se ainda a divergência na existência da área coberta na lateral do imóvel, confrontando a planta de 1962 com a planta atual do imóvel. Discorreu acerca da obrigação legal do contribuinte efetuar a inscrição do seu imóvel e manter atualizado o cadastro imobiliário junto ao Fisco. E, não havendo a comprovação do cumprimento da obrigação acessória, conclui-se que os lançamentos impugnados se tornaram hígidos. Na hipótese de manter as razões do requerente, pelo princípio da eventualidade, sustentou a inadmissibilidade da anulação integral do lançamento combatido, requerendo seja mantida a salvo a parte válida do ato administrativo tido por viciado. Assim, aguarda o provimento do recurso para reformar a r.

sentença nos termos expostos.

Contrarrazões às fls. 336/349.

Recurso tempestivo. Municipalidade isenta de preparo, nos termos do artigo 39 da Lei nº 6.830/80.

Fl. 353: houve oposição ao julgamento virtual.

### **RELATADO.**

### **PASSO AO VOTO.**

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação anulatória de débito fiscal, requerendo o autor a anulação dos lançamentos complementares do IPTU dos exercícios de 2013 a 2018, bem como o lançamento de 2019. Tais lançamentos foram realizados em razão da alteração da área construída, do ano da construção e do fator de obsolescência. Destaca que, desde 1962, não houve qualquer obra a ensejar a revisão desses fatores.

O Município de São Paulo, por sua vez, sustenta a legalidade dos lançamentos, porquanto realizados em conformidade com os dados constantes no cadastro imobiliário fiscal.

Para elucidar a controvérsia, foi proferido despacho saneador e deferida prova pericial requerida pelo autor (fl. 140).

O laudo pericial foi apresentado às fls. 187/267 e complementado pelos esclarecimentos de fls. 286/290.

O perito judicial, após estudos de plantas, projetos, documentos disponibilizados nos autos, vistorias e diligências no imóvel, proferiu as seguintes conclusões (fls. 260/262):

(...)

*A Requerida alterou o ano da construção corrigida, na última forma, de 1970 para 1987, conforme se observa nas notificações de lançamento de IPTU complementares. Tal alteração teria se dado por lançamento equivocado de reforma que teria havido no ano de 1987 – a originalidade das construções edificadas no terreno é evidente e inequívoca – os caracteres de arquitetura, tanto funcionais quanto de acabamentos e o próprio estado de conservação sinalizam seguramente o ano de **1962** como aquele correspondente às edificações da propriedade. Não se tem demonstrada qualquer modificação construtiva substancial no imóvel.*

*Conforme narrativa disposta nos autos, o Requerente solicitou, em outubro de 2018, através do processo SEI nº 6017.2018/0035618-7 a alteração do uso do imóvel, que constava como comercial, para residencial.*

**A Municipalidade alterou não somente o uso do imóvel, mas também a área construída, de 193 m<sup>2</sup> para 317 m<sup>2</sup> e o ano da construção corrigido (ACC), de 1970 para 1987, através dos Formulários de Atualização Cadastral (mediante imagens de internet, como declarado pela Requerida), gerando, para o contribuinte municipal nº 012.150.0028-6, lançamentos retroativos de IPTU, que seriam complementares para o período de 2013 a 2018 (negrito e grifo não originais).**

***As alterações relacionadas à área construída do imóvel não condizem com a realidade***, na medida em que a legislação de referência, apresentada no capítulo anterior, contribui para apurar a real área construída bruta do imóvel, nos termos do quadro resumo das áreas construídas brutas para fins de cobrança do tributo de IPTU do contribuinte municipal em tela, que segue apresentado conforme agrupamento que se presta ao lançamento tributário perquerido (negrito não original):

(...)

A área construída bruta correspondente ao contribuinte municipal 012.150.0028-6, Rua Cuxiponês, 201, Sumaré – São Paulo/SP, é de 20,46 m<sup>2</sup> referentes à garagem; 136,25 m<sup>2</sup> referentes ao primeiro andar, tomando-se o nível da rua como nível térreo; e 76,98 m<sup>2</sup> referentes ao segundo andar do imóvel, perfazendo o **total de área construída bruta (computável e não computável de 233,69 m<sup>2</sup>**, para fins de cobrança de IPTU.

Extraí-se das conclusões periciais acima transcritas que o imóvel não sofreu qualquer alteração desde 1962, ratificando a tese do autor.

Foi apurado pericialmente que a Municipalidade alterou por meio do Processo Administrativo SEI nº 6017.2018/0035618-7 não somente o uso do imóvel, de comercial para residencial, como também a área construída de 193 m<sup>2</sup> para 317 m<sup>3</sup> e o ano de construção corrigido (ACC) de 1970 para 1987 através dos Formulários de Atualização Cadastral, mediante imagens obtidas da rede mundial de computadores, como admitido pelo réu em contestação (fl. 69).

Ou seja, houve alterações da área construída e do ano da construção corrigido sem que fossem realizadas vistorias no local do imóvel, de modo que tais alterações não refletem a realidade fática, como constatado pela perícia.

Para que não restem dúvidas acerca da existência ou não de alterações no imóvel, em resposta ao quesito do autor, o perito assim respondeu (fl. 264 – negrito não original):

**5.1.2** – *Poderia o Sr. Expert responder se houve alterações no imóvel no exercício de 1987 que ensejasse a modificação da área construída, ano da construção e fator de obsolescência para fins de IPTU?*

*Resposta: a originalidade da edificação implementada é evidente e remonta ao ano de 1962.*

Ainda no mesmo sentido (fl. 265 – destaques não originais):

**5.1.6** – *Existe algum pedido de alvará de reforma/obra nova/demolição no histórico desse imóvel?*

*Resposta: a Perícia analisou a documentação acostada nos autos, na qual não foram acostados documentos de reforma ou qualquer modificação na construção do imóvel em debate, cujas características de arquitetura são originais.*

Em relação à destinação do imóvel, o perito assim respondeu (fl. 266 – negrito não original):

**5.1.9** – *O imóvel encontra-se em uma zona residencial? Há indícios ou provas de que havia atividade comercial no local?*

*Resposta: o imóvel está inserido, na atualidade, em ZPR – Zona Predominantemente Residencial, conforme apresentado no corpo do Laudo. **A vistoria demonstrou que o imóvel é residencial.***

Quanto à discreta alteração da cobertura/laje localizada na lateral do imóvel, em que o requerido pretende justificar a alteração do Ano da Construção Corrigido (ACC), o perito judicial assim esclareceu (fls. 289/290 – negrito não original):

(...)

*Postas lado a lado, a fachada observada in loco durante a atividade campal e a fachada extraída da planta de 1962, **vê-se que ambas tem cobertura (ainda que de forma distinta) na área lateral do imóvel, conforme ilustrações abaixo:***

(...)

*Vale lembrar que tal área, correspondente a pequena cobertura lateral, está considerada, para fins de tributação de IPTU, no denominado segundo pavimento ou primeiro andar, conforme exposto no Laudo Pericial. Não houve impugnações municipais referentes ao tema – área construída.*

Por fim, o apelante requereu que seja mantida a salvo a parte válida do ato administrativo tido por viciado. Contudo, este pleito fica rejeitado.

Isto porque não se admite aproveitar o lançamento realizado em razão das ilegalidades constatadas pericialmente. A nulidade do lançamento enseja a extinção do ato na sua integralidade.

Nesse sentido:

*Apelação. Execução Fiscal. ITBI do exercício de 2015. Sentença que acolheu exceção de pré-executividade oposta e extinguiu a execução, com fundamento no art. 485, IV, c.c. art. 803, I, ambos do CPC, ante o reconhecimento da inoccorrência do fato gerador do ITBI na data apontada pela Fazenda Pública, e consequente nulidade do lançamento. (...). Impossibilidade de cobrança. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal Estadual. **Vício que não autoriza o aproveitamento do lançamento.** Extinção que se dá não em razão da indicação errada da data do fato gerador, mas sim em razão do reconhecimento de que o lançamento considerou como fato gerador situação que não se amoldava à hipótese de incidência tributária. Sentença mantida. Recurso não provido (TJSP; Apelação Cível 1609356-42.2021.8.26.0090; Relator: **Ricardo Chimenti**; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 09/12/2024; Data de Registro: 09/12/2024).*

Assim, de rigor a manutenção da r. sentença, que anulou corretamente os lançamentos complementares dos exercícios de 2013 a 2018 e 2019, na medida em que o aumento de área construída, o ano de construção e o fator de obsolescência não correspondem à realidade

fática do imóvel.

Diante do não provimento do recurso, ficam majorados os honorários advocatícios em R\$ 300,00, passando para o total de R\$ 5.300,00, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Ficam prequestionadas todas as normas legais e matérias constitucionais suscitadas e discutidas pelas partes.

Ante o exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO PROVIMENTO** do recurso.

**ADRIANA CARVALHO**  
**Relatora**