



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413763

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2368365-62.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes SUPERCENTRO PAULISTÂNEA S.A. INSDÚSTRIA HOTELEIRA e CSP REAL ESTATE PARTICIPAÇÕES LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

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 sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11448

Agravo de Instrumento nº 2368365-62.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravantes: Supercentro Paulistânia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e CSP

Real Estate Participações Ltda. (autores)

Agravado: Município de São Paulo (réu)

Ementa: Agravo de instrumento – Ação ordinária questionando lançamentos complementares de IPTU dos Exercícios de 2019 a 2024 – Município de São Paulo – Decisão deferindo parcialmente a tutela antecipada apenas para suspender a exigibilidade dos créditos dos novos lançamentos complementares dos Exercícios de 2015 a 2018 "declarando a impossibilidade de cobrança desses valores pela Municipalidade em razão do transcurso do prazo decadencial de cinco anos, conforme o artigo 173, inciso I, do Código Tributário Nacional" – Insurgência da autora – Não cabimento – Controvérsia recursal limitada à possibilidade de suspensão da exigibilidade dos lançamentos retroativos dos exercícios de 2019 a 2024 sem garantia, com fundamento no art. 151, V, do CTN – Lançamentos retroativos discutidos que gozam de presunção de regularidade e licitude, ainda não ilidida – Questionamento da ação que envolve discussão acerca da área construída do imóvel e do critério para definição do ano de construção da edificação, matérias que exigem dilação probatória – Segundo os relatórios de fiscalização, os lançamentos complementares decorreram de alterações físicas realizadas no bem, ou seja, em razão de "erro de fato" na apuração do IPTU anterior, medida que em tese é cabível, observado o disposto nos artigos 145 e 149, do CTN – Precedente – Aplicação do decidido pelo C. STJ no REsp. nº 1.130.545-RJ, rel. Min. Luiz Fux, j. 09/08/2010, pelo rito dos recursos repetitivos (tema nº 387) – Requisitos do art. 300, do CPC, não preenchidos – Decisão mantida – Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelas autoras **Supercentro Paulistânia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e CSP Real Estate Participações Ltda.** no curso de ordinária que propuseram contra o **Município de São Paulo** nº1083418-14.2024.8.26.0053 tendo por objeto "*ii. que seja reconhecida a decadência do direito de lançar para os exercícios de 2015 a 2019, declarando extintas as NLS 02 de 2015, 02 de 2016, 02 de 2017 e 03 de 2019;*

iii. que a presente ação seja julgada totalmente procedente, para que sejam anulados os lançamentos 2015 (NL 02), 2016 (NL 02), 2017 (NL 02), 2018(NL 02), 2019 (NL 03), 2020 (NL 03), 2021 (NL 02), 2022 (NL 02), 2023(NL 02), 2024 (NL 02), uma vez reconhecido que o ano de construção do imóvel deve permanecer em 1972, seja porque não houve reforma substancial, seja pela necessidade de observância aos artigos 146 e 149 do Código Tributário Nacional, bem como seja reconhecido que a área de terraços e área técnica descritas não devem ser computadas para fins de IPTU, de forma que os lançamentos sejam readequados a esses critérios; iv. ainda, requerem seja reconhecido que as exigências fiscais complementares de 2015 a 2024 foram constituídas em violação ao comando do art. 149 do CTN; e v. seja declarado que os lançamentos dos exercícios de 2025 em diante deverão ser realizados de acordo com os critérios a serem estabelecidos nesta ação". Para tanto, alegaram que são coproprietárias de imóvel tombado (Supercentro Paulistânia), localizado na Área Especial de Intervenção, objeto do Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo - PROCENTRO, instituído pela Lei nº 12.350/1997 ("Lei de Fachadas"), regulamentada pelo Decreto nº 37.302/1998 ("Decreto"), pelo que realizaram obras de recuperação externa e conservação em tal imóvel, de forma a fazer jus ao benefício fiscal de IPTU. Para tal fim, em 20/08/2014, foi protocolado pedido para que fizessem jus ao incentivo fiscal, fornecendo os documentos necessários para tanto, o que originou o Processo Administrativo nº2014.0.238.672-5. Em 03/01/2018, foi publicada no Diário Oficial decisão do Comitê G Centro, tomada em deliberação ocorrida em 1º/12/2017, concedendo aprovação à concessão do incentivo fiscal do IPTU por 10 (dez) anos. Em 2020, foi realizada fiscalização no imóvel (Processo SEI 6017.2020/0004982-2) e, ao final, foram alterados o ano de construção, que passou de 1972 para 2010, e o total da área construída, de 33.960m² para 37.920m², o que gerou um lançamento complementar de 2015 a 2020 e com efeitos futuros. Em 2022, após nova vistoria no imóvel, concluiu-se que o imóvel totalizava 36.802,95 m² de área construída, e não aqueles 37.920 m² imputados no lançamento complementar anterior, pelo que, em março de 2024, a Prefeitura enviou novas notificações de lançamento para adequação da área construída para cobrança dos IPTU dos exercícios de 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, cancelando as NLs anteriores e, para maior surpresa ainda, em

julho de 2024, recebeu novas NLs para cobrança dos IPTU de 2015, 2016 e 2017 também com a alteração de área construída. Cabe frisar que, por algum motivo desconhecido, até o momento a Prefeitura não adequou o lançamento do IPTU do exercício de 2018, que está inclusive inscrito em dívida ativa. Assim, não sendo o caso de aplicação do disposto no artigo 149 do CTN, deve ser reconhecida de ofício a extinção dos supostos créditos tributários relativos aos IPTU de 2015 a 2019, inclusive que seja reconhecida a impossibilidade de lançamento para o IPTU 2018 (que ainda não foi lançado), uma vez que se operou a decadência em relação a todos esses exercícios. E, diante da precariedade dos procedimentos de fiscalização, como demonstrado, da impossibilidade de alteração do ano de construção corrigido – ACC, da impossibilidade de cobrança sobre áreas descoberta e técnica, de modo que todas as conclusões lançadas no procedimento administrativo sejam rechaçadas e que os lançamentos complementares advindos dela sejam declarados nulos de pleno direito. Requereram, liminarmente, o deferimento da tutela de urgência ou de evidência, que estão previstas nos artigos 300 e 311 do CPC, para que seja suspensa a exigibilidade dos IPTU dos exercícios de 2015 (NL 02), 2016 (NL 02), 2017 (NL 02), 2018 (NL02), 2019 (NL 03), 2020 (NL 03), 2021 (NL 02), 2022 (NL 02), 2023 (NL 02), 2024 (NL 02), nos termos do artigo 151, V do Código Tributário Nacional (fls.1/32). Juntaram documentos (fls.33/566, fls.589/592 e fls.596/597).

Naqueles autos, examinando o pedido liminar de tutela, o juízo deferiu parcialmente, APENAS para suspender a exigibilidade dos créditos dos novos lançamentos complementares dos Exercícios de 2015 a 2018 "*declarando a impossibilidade de cobrança desses valores pela Municipalidade em razão do transcurso do prazo decadencial de cinco anos, conforme o artigo 173, inciso I, do Código Tributário Nacional*" (fls.568/578).

Discordando em parte da r. Decisão de fls.568/578, as autoras interpuseram recurso reiterando, em síntese os argumentos e os fundamentos jurídicos já declinados na ação principal, especialmente para sustentar a presença dos requisitos exigidos pelos artigos 300, 311 e 1.019, I, do CPC, para a concessão liminar da tutela de urgência ou evidência TAMBÉM para os lançamentos complementares dos exercícios de 2018 (NL 02), 2019 (NL 03), 2020 (NL 03), 2021 (NL 02), 2022 (NL 02), 2023 (NL 02) e 2024 (NL 02) e, ao final, "*seja provido o*

Recurso de Agravo de Instrumento para, com a confirmação da decisão de antecipação de tutela anteriormente deferida, para suspender a exigibilidade do IPTU dos exercícios de 2015 (NL 02), 2016 (NL 02), 2017 (NL 02), 2018 (NL 02), 2019 (NL 03), 2020 (NL 03), 2021 (NL 02), 2022 (NL 02), 2023 (NL 02) e 2024 (NL 02)" (fls.1/20 do agravo).

Foi deferida a antecipação da tutela recursal de urgência, com fundamento nos artigos 300 e 1.019, I, do CPC, para suspender a exigibilidade dos créditos tributários complementares dos Exercícios de 2018 a 2024 do imóvel de Matrícula nº4.957 do 5ºCRI da Capital (constituídos pelos 2018 (NL 02), 2019 (NL 03), 2020 (NL 03), 2021 (NL 02), 2022 (NL 02), 2023 (NL 02) e 2024 (NL 02), na forma do artigo 151, V, do CTN, até o julgamento do agravo pelo Colegiado (fls.26/30 do agravo).

Após o deferimento da antecipação de tutela recursal no presente agravo, o agravante se manifestou nos autos do recurso comunicando o lançamento (NL-01) do IPTU de 2025 (fls.41 do agravo) para pleitear, em síntese, "*que a liminar concedida seja extensivamente aplicada aos lançamentos do IPTU de 2025 e dos anos subsequentes, como medida de garantir a continuidade da tutela jurisdicional concedida, considerando a ineficácia de qualquer lançamento realizado que contrarie a decisão liminar anteriormente proferida*" (fls.38/40 do agravo), pedido este não foi provido (fls.43/44).

Contraminuta às fls.49/52.

Recurso tempestivo e preparado (fls.23/24).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo de instrumento interposto pela autora.

O recurso, todavia, não merece provimento, ressaltando que a controvérsia recursal está limitada à possibilidade de suspensão da exigibilidade dos lançamentos retroativos dos exercícios de 2018 a 2024, sem garantia, com fundamento no art. 151, V, do CTN (em especial fls.15/16).

Conforme já consignado no despacho inicial de fls.26/30, é certo que:

“(…) a aferição da presença dos requisitos autorizadores para antecipação da tutela de urgência ou concessão de efeito suspensivo ao recurso, mesmo que em parte, exige apenas uma cognição sumária, reservada a cognição exauriente para o momento do julgamento do mérito recursal.

E, tratando-se de pedido de tutela de urgência, temos:

"Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º - Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão."

Consequentemente, nos termos do artigo 932, II, do CPC, para a apreciação de tutela, seja provisória, seja de urgência, caberá examinar se está demonstrada, a princípio, a plausibilidade do direito invocado, bem como o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo e, finalmente, se há perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão ao erário municipal, nos termos do §3º do artigo 300 do CPC.

Reanalizando a matéria debatida à luz das ponderações expostas pela Municipalidade em sede de contestação (fls.668/687 da ação principal) e contraminuta (fls.49/52), é mesmo inviável, nesta fase processual, suspender a exigibilidade dos lançamentos retroativos discutidos, atos administrativos que gozam

de presunção de regularidade e licitude, ainda não ilidida.

Isso porque, pelo que se infere da petição inicial e das razões recursais, o questionamento da ação envolve a apuração de erro no lançamento em relação a questões fáticas, quais sejam, os critérios para fixação do ano de construção do imóvel e a área utilizada como base de cálculo do tributo, em especial a inclusão de área de terraço descoberta e área técnica, matérias que dependem de dilação probatória.

Ademais, segundo os relatórios de fiscalização (fls.698 e seguintes), os lançamentos complementares decorreram de alterações físicas realizadas no bem, ou seja, em razão de “erro de fato” na apuração do IPTU anterior, medida que em tese é cabível, observado o disposto nos artigos 145 e 149, do CTN. Nesse sentido, precedente desta Câmara:

Apelação – Embargos à execução - IPTU dos exercícios de 2011 e 2012 – (...) Revisão administrativa do valor venal do lançamento tributário em razão da ocorrência de erro de fato – Diferença de erro de direito – Dever de retroação para atingir os créditos executados – Base de cálculo que deve guardar consonância com a realidade imobiliária – Inteligência dos arts.145, I c.c 149, VIII do CTN – Recurso provido parcialmente. (TJSP; Apelação Cível 1019420-57.2020.8.26.0071; Relator (a): Roberto Martins de Souza; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Bauru - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 10/06/2021; Data de Registro: 14/06/2021).

No REsp. nº 1.130.545-RJ, rel. Min. Luiz Fux, j. 09/08/2010, pelo rito dos recursos repetitivos (tema nº 387), o C. STJ pacificou o entendimento de que a Administração pode rever o lançamento tributário do IPTU quando alterado o cadastro imobiliário e verificado o erro de fato. Constatado o erro de fato, o equívoco pode justificar o lançamento complementar dentro do prazo decadencial, o que foi reconhecido na esfera administrativa, ao indicar que:

“Segundo a fiscalização os dados cadastrais eram incompatíveis com a realidade fática do imóvel, de modo que, antes do procedimento administrativo fiscalizatório, não se tinha conhecimento da realidade fática do imóvel, mas apenas a realidade cadastral do mesmo.

(...)

Ora, se os lançamentos anteriores foram realizados com base em informações cadastrais erradas, é evidente que a tomada de conhecimento da realidade fática a respeito do imóvel autoriza lançamentos complementares retroativos.” (em especial fls.231).

Assim, por ora, como ainda não foi comprovada a incorreção da conduta da Administração, inviável afastar a exigibilidade dos lançamentos retroativos.

Deste modo, ausente o preenchimento dos requisitos previstos no art. 300, do CPC, descabido que haja a suspensão da exigibilidade dos créditos tributários de IPTU sem o depósito integral e em dinheiro dos valores discutidos, com fundamento no art. 151, V, do CTN, tal como pleiteado.

Embora mantida a r. decisão atacada, deixo de aplicar o disposto no art. 85, § 11, do CPC (sucumbência recursal), pois, tratando-se de indeferimento de tutela de urgência, não houve o arbitramento de verba honorária em primeiro grau.

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento, 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 FÉLIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator