



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423438

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1058264-38.2017.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados PM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e BAALBEK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual 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), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1058264-38.2017.8.26.0053

Processo originário nº 1058264-38.2017.8.26.0053¹

Apelante: Município de São Paulo

Apelado: Pm Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro

Comarca: 12ª Vara de Fazenda Pública - São Paulo

Voto nº 10927

DIREITO TRIBUTÁRIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL. IPTU. APELAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame.

1. Apelação interposta pelo Município de São Paulo contra sentença que anulou lançamentos retroativos de IPTU de 2012 a 2017 e a condenou ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em analisar: (i) a legalidade dos lançamentos retroativos, não se tratando de erro de fato; (ii) a validade do enquadramento do imóvel no padrão construtivo 4-C.

III. Razões de Decidir.

3. O laudo pericial concluiu que o padrão construtivo do imóvel corresponde ao padrão 4-C. Não houve modificações no edifício desde sua finalização em 2005, caracterizando erro de direito nos lançamentos retroativos.

4. A revisão de lançamento por erro de direito não admite aplicação retroativa, conforme artigos 146 e 149 do Código Tributário Nacional e precedentes do STJ.

5. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados (art. 85, § 11, CPC).

IV. Dispositivo.

5. Recurso desprovido.

Vistos.

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

¹ VALOR DA CAUSA: R\$ 222.759,40

DATA DA DISTRIBUIÇÃO: 04/12/2017

487, I, do CPC, para anular os lançamentos retroativos de IPTU de 2012 a 2017, relativos ao imóvel indicado na inicial. Em razão da sucumbência, condenou o réu ao pagamento das despesas processuais, além dos honorários advocatícios, fixados em 10% do valor do proveito econômico obtido pelas autoras, nos termos do art. 85, § 3º, I, do CPC (fls. 2231/2235).

Os embargos de declaração opostos pelas autoras foram analisados na decisão de fls. 2268/2269.

Em suas razões recursais, em preliminar, informou que o contribuinte SQL nº 010.076.0031-4 foi extinto por desdobro a partir de 10/2016, dando origem aos lotes 0567-7 a 0591-1, razão pela qual houve o cancelamento dos lançamentos, bem como a disponibilização dos valores referentes ao IPTU dos exercícios de 2016 e 2017 no Sistema de Restituição de Valores do IPTU Pré-DAT para restituição administrativa. Dessa forma, verifica-se a ausência de interesse processual referente ao pedido de repetição do IPTU de 2017, impondo-se a extinção do processo sem resolução do mérito quanto a esse pedido. Com relação ao enquadramento do imóvel SQL nº 010.076.0031-4 no padrão C, alega que não há qualquer irregularidade. Esclareceu que os padrões de construção que influem na fixação do metro quadrado do imóvel encontram-se definidos na Tabela V, anexa à Lei Municipal nº 10.235/86. Enfatizou que a Administração Municipal constatou que a realidade fática do imóvel SQL nº 010.076.0031-4 enquadra-se nas características do Padrão "C" e, por meio da Ficha de Atualização Cadastral nº 1388432, o padrão do imóvel foi alterado, resultando na emissão de notificações de lançamento complementar dos exercícios de 2012 a 2016. Discorreu acerca da atuação da Autoridade Fiscal, cuja atividade é vinculada e obrigatória, bem como sobre o lançamento tributário, destacando que os agentes municipais agiram em estrita conformidade com a legislação em vigor e em observância às condições e

características físicas do imóvel. Destacou que o laudo pericial concluiu que a classificação atribuída ao imóvel pelo Município se encontra correta e corresponde ao padrão 4-C. Assim, aguarda o provimento do recurso para reformar a r. sentença, julgando totalmente improcedente a ação anulatória (fls. 2246/2261).

Contrarrazões às fls. 2274/2281.

Recurso tempestivo. Municipalidade isenta de preparo, nos termos do artigo 39 da Lei nº 6.830/80 e sem oposição ao julgamento virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

O recorrente suscitou em preliminar a ausência de interesse de agir em razão da devolução automática do IPTU do exercício de 2017, considerando que, com a extinção do contribuinte SQL nº 010.076.0031-4 a partir de outubro de 2016, houve o cancelamento dos lançamentos, bem como a disponibilização dos valores dos IPTUs dos exercícios de 2016 e 2017 no Sistema de Restituição de Valores do IPTU Pré-DAT para restituição administrativa. Assim, alegou a falta de interesse processual em relação ao pedido de repetição de indébito referente ao exercício de 2017.

Contudo, o tema já foi analisado na sentença: (...) *De qualquer forma, a questão resolve-se pela anulação do lançamento* (fl. 2234).

Entretanto, as autoras-recorridas informaram que não há nenhum valor disponível para restituição, como se observa da tela do

sistema da Prefeitura de São Paulo (fl. 2278). Assim, sem respaldo a preliminar avenada.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação anulatória de débito fiscal c.c. repetição de indébito, requerendo as autoras a revisão do padrão construtivo do imóvel objeto da ação, SQL nº 010.076.0031-4, localizado na Alameda Santos nº 2.395, Cerqueira César, São Paulo – SP, a fim de retorná-lo ao seu enquadramento anterior, qual seja, 4-B, bem como declarar inexigíveis todas as cobranças de IPTU decorrentes da classificação equivocada (4-C).

Alegam que, após o desdobramento do imóvel em unidades autônomas, a Municipalidade alterou o padrão construtivo do imóvel de 4-B para 4-C, sem qualquer justificativa plausível, destacando que o imóvel sempre possuiu as mesmas características desde quando foi construído.

Pleiteiam ainda a devolução da quantia de R\$ 78.850,23 referente ao recolhimento de IPTU de 2017 incidente sobre a matrícula-mãe, notadamente porque há duplicidade de cobrança, uma vez que, após o desdobramento (outubro de 2016), o tributo deve incidir exclusivamente sobre as unidades autônomas.

O Município de São Paulo, por sua vez, sustenta a validade dos lançamentos, considerando que as condições físicas existentes no imóvel tributado e as informações constantes das plantas e os dados apresentados pelas próprias requerentes na esfera administrativa enquadraram o bem no padrão construtivo para o código 43 (Comercial Vertical Padrão “C”).

Para elucidar a controvérsia, foi proferido despacho saneador e deferida prova pericial requerida pelas autoras (fl. 535).

O laudo pericial foi apresentado às fls. 1472/1619 e complementado pelos esclarecimentos de fls. 1780/1791.

O perito judicial informou que a classificação da tipologia construtiva está fundamentada na Tabela V anexa à Lei Municipal nº 10.235/86, que apresenta os tipos classificatórios dos padrões construtivos de imóveis (fl. 1574/1578).

O *expert*, após vistoria no imóvel e detalhado estudo das documentações e informações acostadas aos autos, proferiu as seguintes conclusões (fls. 1578/1592):

(...)

*Para além das imagens contemporâneas da edificação, devidamente apresentadas no conjunto fotográfico disponível em capítulo próprio, informações quanto às características do imóvel, coletadas na extensa base documental disponibilizada à Perícia, foram observadas, com o intuito de permitir o reconhecimento das referências construtivas que a legislação indica como diferenciadoras entre os padrões B e C, que se agrupam substancialmente em 03 tópicos: **materiais empregados** (estrutura; acabamento interno; acabamento externo); **caracteres de arquitetura** (arquitetura; circulação; instalações sanitárias) e **dependências acessórias e instalações especiais** (garagem/estacionamento; elevador de carga; ar condicionado central, segurança e comunicação) (fl. 1587).*

Em relação aos materiais empregados, a perícia concluiu que não há predominância de um padrão construtivo em relação ao outro, uma vez que as diferenciações de materiais aplicados entre os padrões "B" e "C" não são marcantes, relevantes ou determinantes para a classificação da tipologia construtiva (fl. 1588).

Quanto aos caracteres de arquitetura, o padrão que mais se enquadra ao imóvel no caso concreto seria o padrão "B" (fl. 1589).

No tocante às dependências acessórias e instalações especiais, o perito considerou tais aspectos os mais relevantes e que se apresentam como diferenciação para enquadrar o edifício no padrão construtivo 4-C (1590/1592):

(...)

*O que está evidenciado, como **acréscimos marcantes, no quadro que distingue o padrão B do Padrão C**, do tipo 4 da classificação legal da construção, para os fins de atribuição de valor venal para as finalidades tributárias, são os itens agregados à classificação C, **dependências acessórias e instalações especiais**:*

(...)

*Nestes aspectos, de **dependências acessórias**, marcadas pela **existência de dois subsolos de garagem/estacionamento**, sem plataforma para carga e descarga; e de **instalações especiais**, com comunicação interna e segurança contra roubos, ausente ar condicionado central (embora existam instalações para ar condicionado do tipo split, por conjunto comercial), sem tem prevalente, para a edificação do Tipo 4 – Comercial Vertical, o Padrão C, ou seja, ao término das*

*análises periciais, **a edificação de enquadra em 4-C.***

Extraí-se da conclusão pericial que o padrão construtivo do imóvel atualmente corresponde ao padrão 4-C.

No entanto, a prova pericial apurou a inexistência de modificações no edifício, conforme de depreende da resposta ao quesito 6.1.14 de que *o prédio foi concluído em 2005 e seus caracteres construtivos predominantes sinalizam condição de originalidade* (fl. 1611).

Como se sabe, o ato administrativo do lançamento tributário somente pode ser revisto nas circunstâncias elencadas 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.

O artigo 149 do Código Tributário Nacional descreve as hipóteses nas quais é admitida a alteração do lançamento por iniciativa da própria autoridade administrativa, observado o prazo decadencial para a constituição do crédito tributário.

A revisão por erro de fato exige o desconhecimento de sua existência pela autoridade administrativa ou a impossibilidade de sua comprovação à época do lançamento originário, nos termos do inciso VIII do referido dispositivo legal.

Acresça-se que o erro de fato que enseja um novo lançamento não pode ser aplicado a qualquer lançamento anterior, mas sim aquele erro que deixou de ser considerado no momento do lançamento. Melhor dizendo, diz respeito a um fato que, se fosse de conhecimento à época, o lançamento do tributo teria sido diferente.

O erro de direito, por sua vez, equivalente a alteração de critério jurídico e tem fundamento no artigo 146 do Código Tributário Nacional e não se coaduna com aplicação retroativa, que assim dispõe (sem destaque no original):

Art. 146. A modificação introduzida, de ofício ou em consequência de decisão administrativa ou judicial, nos critérios jurídicos adotados pela autoridade administrativa no exercício do lançamento somente pode ser efetivada, em relação a um mesmo sujeito passivo, quanto a fato gerador ocorrido posteriormente à sua introdução.

Em suma, a modificação ou nova interpretação em critério aplicável a qualquer dos componentes do tributo por parte da Administração, comporta apenas aplicação para o futuro, não a lançamentos ou fatos geradores pretéritos.

No que se refere à possibilidade de revisão do lançamento do IPTU, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do **Tema nº 387**, fixou a seguinte tese:

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.

Verifica-se no caso concreto que não houve alterações construtivas no imóvel desde a sua finalização em 2005.

Nesse contexto, os lançamentos retroativos de 2012 a 2016 foram realizados indevidamente, não se tratando de erro de fato, mas erro de direito, tendo em vista que a Municipalidade já tinha conhecimento das características do imóvel desde a expedição do “Habite-se” em 2005 (fl. 181).

Nesse sentido, precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, cujas ementas se transcrevem como razão de decidir:

*Apelação. Ação anulatória de lançamentos fiscais com pedido cumulado de repetição de indébito. Imposto predial e territorial urbano. Exercícios de 2017 a 2022. **Revisão de lançamento em virtude de erro de direito. Inadmissibilidade. Inteligência dos artigos 146 e 149 do Código Tributário Nacional. Precedente do Superior Tribunal de Justiça. Nulidade dos lançamentos. Ilegitimidade da cobrança.** Recurso denegado (TJSP; Apelação Cível 1006634-30.2023.8.26.0053; Relator: **Geraldo Xavier**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 9ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 30/01/2025; Data de Registro: 30/01/2025);*

*APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA - MANDADO DE SEGURANÇA - Município de São Paulo – IPTU – Exercícios de 2016 a 2021 - **Revisão do lançamento – Erro de direito – Impossibilidade de revisão – Alteração do critério jurídico de lançamento** – Sentença mantida – Recursos improvidos (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1072950-93.2021.8.26.0053; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 2ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 02/08/2022; Data de Registro: 02/08/2022);*

*APELAÇÃO – AÇÃO ORDINÁRIA – IPTU – EXERCÍCIOS DE 2015 a 2020 – Interesse processual - Inexistência da obrigatoriedade de formular pedido administrativo antes do pedido judicial - Princípio da inafastabilidade da jurisdição - CF, art. 5º, inc. XXXV – **Revisão de lançamento sob alegação de erro de fato - Inexistência – Conhecimento das características do condomínio desde 2010, com a concessão do habite-se - Descabida aplicação do CTN, art. 149** – Sentença mantida. Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 1004735-65.2021.8.26.0053; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 16ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 24/09/2021; Data de Registro: 24/09/2021).*

Assim, de rigor a manutenção da r. sentença, que anulou corretamente os lançamentos retroativos dos exercícios de 2012 a 2017.

Diante do não provimento do recurso, ficam majorados os

honorários advocatícios em 1%, passando para o total de 11%, 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