



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443341

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1047717-89.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado ADAX – ADMINISTRAÇÃO DE BENS, 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: **Deram 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), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11711

Apelação nº 1047717-89.2024.8.26.0053

Comarca: São Paulo

Recorrente: Município de São Paulo (réu)

Recorrido: Adax Administração de Bens Empreendimentos e Participações Ltda
(autor)

Apelação – Ação anulatória de débito fiscal c.c. repetição do indébito – Lançamentos complementares de IPTU dos Exercícios de 2019 a 2024 (NL nº 02/2019, 02/2020, 02/2021, 02/2023 e 02/2024) – Município de São Paulo – Sentença que julgou parcialmente procedente a demanda para “*anular a notificação dos lançamentos complementares de IPTU (2021 a 2024), feita por edital e, em consequência os atos posteriores do processo administrativo tributário*” – Insurgência da Municipalidade – Acolhimento – Notificação válida comprovada pela remessa postal do carnê de IPTU, em conformidade com o Tema 116 do C. STJ – Ausência de nulidade da notificação – Possibilidade de revisão do lançamento em razão da constatação de alteração fática no imóvel (demolição), respaldada pelo art. 149 do CTN e pelo entendimento do C. STJ no Tema 387 – Alíquota aplicada pela Municipalidade dentro dos limites da legislação municipal (Art. 8º da Lei Municipal nº 6.989/1966 e Lei Municipal nº 16.050/2014) – Presunção de legitimidade dos atos administrativos – Autor que não comprovou, por prova técnica e qualificada, a existência de vício no lançamento ou erro quanto à alíquota aplicada, desincumbindo-se do seu ônus probatório, nos termos do art. 373, I, do CPC – Situação fática do imóvel que, ao que se vislumbra das manifestações da Municipalidade, foi alterada, ensejando a revisão de ofício, pois configurado erro de fato – Autor que, embora intimado a especificar provas, quedou-se inerte, razão pela qual a improcedência da ação ora reconhecida dispensa a determinação *ex officio* da produção de prova pericial – Sentença reformada para o fim de julgar a ação improcedente – Sucumbência invertida – Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo **Município de São Paulo** contra a r. sentença de fls.339/342, complementada à fls.353, proferida em ação anulatória de débito fiscal c.c. repetição do indébito ajuizada por **Adax Administração de Bens Empreendimentos e Participações Ltda**, que julgou parcialmente procedente a demanda para “*anular a notificação dos lançamentos complementares de IPTU (2021 a 2024), feita por edital e, em consequência os atos posteriores do processo administrativo tributário*”, condenando a ré ao pagamento das custas processuais e verba honorária arbitrada nas faixas mínimas previstas nos incisos do §3º do art. 85 do CPC sobre o valor atualizado da causa.

O réu opôs embargos de declaração (fls.347/349) que foram acolhidos para corrigir erro material, passando a constar “que são anuladas as notificações dos lançamentos complementares de IPTU (2019 a 2024) feitas por edital” (fls.353).

Inconformada, apela a municipalidade-ré sustentando a improcedência da ação. Para tanto, argumenta, em suma, que, o contribuinte foi notificado do lançamento tributário pela via postal, tendo sido emitidas, impressas e postadas as notificações de forma automatizada, conforme artigo 10 da Lei nº 14.107, de 12/12/051, com a redação da Lei nº 14.865, de 29/12/08. Alega que os documentos foram encaminhados para a gráfica em 19/04/2024, postados em 25/04/2024 e entregues em 26/04/2024, que se presume notificado o contribuinte com a remessa do carnê (Súmula 397 do STJ) e que o autor foi notificado adicionalmente por edital. Defende que, em sua atividade regular de fiscalização, documentada no SEI nº 6017.2024/0012446-5, constatou a alteração das condições fáticas de área construída existente no imóvel objeto da demanda, o que ensejou na atualização cadastral e no novo lançamento. Aponta que o ônus da prova competia ao autor e que não foi comprovado os fatos constitutivos do suposto direito, nos termos do art. 373, I, do CPC, ressaltando a presunção de veracidade e legitimidade dos atos administrativos. Requer a reforma da sentença com a improcedência da demanda (fls.358/371).

Recurso tempestivo e dispensado do preparo; contrarrazões às fls.375/378.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, recebo o recurso de apelação interposto pela municipalidade-ré.

No mérito, respeitado o entendimento adotado pelo Juízo *a quo*, o apelo merece provimento para o fim de julgar a ação improcedente.

Trata-se de ação anulatória de débito fiscal c.c. repetição do indébito ajuizada por contribuinte contra o Município alegando, em resumo, que houve indevido o lançamento complementar de IPTU dos Exercícios de 2019 a 2024 (NL nº02/2019, 02/2020, 02/2021, 02/2023 e 02/2024) do imóvel localizado na R. Conselheiro Brotero, 752, São Paulo - SP, matrícula nº 175.408 do 15º CRI da Capital (fls.35/39), apontando a nulidade do lançamento em razão da ausência de notificação válida, a impossibilidade de modificação do lançamento fiscal, pois o fato já era de conhecimento do Fisco, o que impediria o lançamento retroativo e, por fim, vício no lançamento em razão de erro no cálculo do tributo.

No que diz respeito à notificação do lançamento tributário, diferentemente do que aponta o apelado, há nos autos elementos que demonstram que houve a emissão dos respectivos carnês com os lançamentos complementares, constando do referido documento as datas de envio para gráfica, de impressão e de postagem (fls.308/311), a afastar a alegação de que o autor teria sido notificado unicamente por meio de edital.

E conforme entendimento pacífico do C. STJ, firmado no Tema 116, “*a remessa do carnê de pagamento do IPTU ao endereço do contribuinte é ato suficiente para a notificação do lançamento tributário.*”, de modo que não há que se falar em nulidade da notificação.

Nessa direção, a jurisprudência desta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução fiscal – IPTU, exercícios de 2019 a 2021 – Rejeição de exceção de pré-executividade – Nulidade da CDA em razão da ausência de notificação – Alegação que não coaduna com o entendimento jurisprudencial relativo ao tema – Notificação que se perfaz com o simples envio do carnê – Prescindibilidade da instauração de procedimento administrativo individualizado e com participação do contribuinte, prévio ao

lançamento – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO.
(TJSP; Agravo de Instrumento 2133446-31.2024.8.26.0000; Relator (a): Henrique Harris Júnior; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 28/05/2024; Data de Registro: 28/05/2024)

Quanto à alegação de impossibilidade de revisão do lançamento, verifica-se que, no caso concreto, foi apurada pela Municipalidade a alteração fática do imóvel, o que exigiu o novo lançamento.

A Municipalidade aponta que *“foi constatada a demolição total da edificação, conforme alvará de demolição previamente concedido e edificação nova em andamento ainda não concluída, conforme alvará de edificação nova.”* (fls.114) e se observa que os primeiros lançamentos foram realizados utilizando-se a área construída de 200m² antes da demolição, conforme indica o alvará de execução de demolição de fls.146.

Cumpre notar ainda que os únicos documentos apresentados pelo autor a fim de comprovar a construção no imóvel são as imagens de fls.13, extraídas do Google Maps, indicam a existência de obra abandonada, pois desde 2016 há mínima execução do projeto de construção de prédio residencial de 14 andares aprovado (fls.29/34), em especial há ínfima alteração da construção de 2021 para 2022. Além disso, o requerente sequer imagem do imóvel para todo o período questionado, sendo a última foto de abril/2022 (fls.13).

É certo que o equívoco nos lançamentos anteriores foi ocasionado por falha no registro imobiliário, o que não pode ser imputado exclusivamente à Administração.

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.

Malgrado a combatividade do patrono do autor, ora apelado, é cediço

que os atos administrativos em geral, incluindo os lançamentos tributários, gozam de presunção de regularidade e licitude, assim, diante dos termos do art. 373, I, do CPC, cabia ao requerente comprovar a irregularidade da “*revisão de ofício do cadastro fiscal*” de seu bem imóvel, medida que tem respaldo no art. 149 do CTN, notadamente quando há alterações das condições fáticas do bem imóvel, conforme já pacificado pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 387, com tese assim redigida:

“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.” (REsp. nº 1.130.545-RJ, rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, j. 09/08/2010).

Por fim, no que diz respeito à alíquota incidente sobre o lançamento complementar, também não logrou êxito o autor em demonstrar a irregularidade da alíquota aplicada pelo Município de São Paulo no valor de 15%, que se encontra dentro do limite estipulado pela legislação municipal, em especial o Plano Diretor (Lei Municipal nº 16.050/2014) e o art. 8º da Lei Municipal nº 6.989/1966.

Assim, como já explanado, os atos administrativos gozam de presunção de veracidade e legitimidade e, ausente prova em contrário capaz de ilidir esta presunção, não é possível afastar o lançamento.

Deste modo, ausente comprovação por prova técnica e qualificada da irregularidade das conclusões alcançadas pela Administração, de rigor a improcedência da demanda, afastado desde já o cerceamento de defesa (probatório) porque, no caso concreto, caberia ao autor produzir as provas suficientes à comprovação das suas alegações, sem condicionantes, o que não ocorreu, embora tenha sido instado a fazê-lo (fls.312).

Ressalte-se que não se vislumbra equívocos na atuação administrativa,

pois, ao que consta dos autos, os lançamentos complementares questionados não decorreram de um “*erro de valoração jurídica dos fatos*” da Administração, mas sim de modificação de fato na situação da propriedade.

Constatada a alteração de fato sem qualquer comunicação à Municipalidade para fins de atualização cadastral, o que constitui, frise-se, obrigação tributária acessória, correto lançamento complementar de ofício.

E quanto à possibilidade de lançamento retroativo do IPTU em decorrência da constatação de erro de fato, há precedentes destas C. Câmaras especializadas:

“IPTU – LANÇAMENTO COMPLEMENTAR – Ação anulatória julgada improcedente – Município de São Paulo – Exercícios de 2011 a 2016 – Caso em que o lançamento deu-se com base em área construída menor – Possibilidade de correção por meio de lançamento complementar – Entendimento doutrinário e precedentes do STJ – Lançamento que, como espécie de ato administrativo, submete-se à autotutela da Administração – Atendimento, ademais, ao princípio da legalidade – Hipótese de revisão de lançamento prevista no art. 149 do CTN – Hipótese, todavia, de escoamento do prazo decadencial no tocante ao exercício de 2011 – Recurso parcialmente provido. DANOS MORAIS – COBRANÇA INDEVIDA – Município de São Paulo – Pedido indenizatório fundado em alegados danos morais decorrentes da cobrança – Demonstração da efetiva ocorrência de abalo moral – Necessidade – Hipótese, todavia, em que o autor não se desincumbiu do ônus probatório – Descabimento da condenação indenizatória, ante a ausência de provas – Recurso não provido” (TJSP; Apelação Cível 1041993-51.2017.8.26.0053; Relator: Erbetta Filho; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 4ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 09/05/2019; Data de Registro: 13/05/2019)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal – São Paulo – IPTU – Exercícios de 2013 e 2015 a 2019 – Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade ofertada – Insurgência dos contribuintes – Não acolhimento – Revisão do tributo, com lançamento complementar – Possibilidade – Erro de fato quanto a metragem da área construída do imóvel objeto das exações – Artigo 149, VIII, do CTN – Precedentes desta C. Câmara – Possibilidade que, ademais, decorre do poder de autotutela – Prescrição – Inocorrência – Administração Fazendária que, nos termos do artigo 173, I, do CTN, tinha até os anos de 2019 e 2021 para proceder ao lançamento do IPTU vencido em 2013 e 2015 – Lançamento relativo a ambos os exercícios realizado em janeiro de 2019, antes, portanto, de transcorrida a decadência – Execução fiscal que foi distribuída em 1º.04.2020, antes do transcurso do prazo quinquenal de prescrição previsto no artigo 174, I, do CTN, a contar do lançamento – Incorreção da metragem de área construída considerada na base de cálculo dos IPTUs cobrados – Impossibilidade de discussão dessa questão, por meio de exceção de pré-executividade – Alegação que demanda dilação probatória, incompatível com o rito específico da exceção – Súmula nº 393 do C. STJ – Decisão agravada mantida – RECURSO DESPROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2075175-63.2023.8.26.0000; Relatora: Tania Mara Ahualli; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 24/04/2023; Data de Registro: 24/04/2023)

“Apelação Cível – Anulatória de débito fiscal – Lançamento complementar retroativo – IPTU dos exercícios de 2015 a 2019 - Município de São Paulo – Lançamentos originais que se reportaram a área menor de construção por desconhecimento do fisco da real metragem - Erro de fato – Possibilidade de revisão do lançamento de acordo com o artigo 149, inciso VIII do Código Tributário Nacional –

Litigância de má-fé não configurada – Inexistência de dolo processual apto a ensejar a condenação - Sentença mantida – Recurso não provido” (TJSP; Apelação Cível 1025355-98.2021.8.26.0053; Relator: Raul De Felice; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 14ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 13/06/2022; Data de Registro: 13/06/2022)

Diante de todo o exposto, de rigor o provimento do recurso interposto pelo Município de São Paulo para julgar improcedente a ação, invertendo-se os ônus sucumbenciais.

Diante do provimento do recurso, os honorários advocatícios não serão majorados nos termos do §11 do artigo 85 do CPC, por não se tratar de recurso não conhecido integralmente ou desprovido pelo Colegiado, conforme pacificado pelo C. STJ na tese jurídica firmada no tema de recursos repetitivos nº 1.059, assim redigida:

"A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento e limitada a consectários da condenação." (REsp n. 1.864.633/RS, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Corte Especial, julgado em 9/11/2023, DJe de 21/12/2023.)

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de pré-questionamento, 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso para o fim de julgar a ação improcedente, nos termos supracitados.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI
Relator