

## Fisco não pode revisar lançamento com base em fatos já conhecidos

O Superior Tribunal de Justiça estabeleceu que a retificação de dados cadastrais do imóvel após a constituição do crédito tributário autoriza a autoridade administrativa a revisar o lançamento, desde que se baseie na apreciação de fatos não conhecidos no momento do lançamento anterior (REsp 1.130.545).

Com esse entendimento, a 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve o cancelamento de novos lançamentos de IPTU sobre um imóvel pertencente a um fundo de investimento imobiliário.

Segundo a defesa, feita pelo escritório **PMK Advogados**, o valor anulado é de aproximadamente R\$ 2 milhões.

A Secretaria Municipal de Fazenda de Cabreúva (SP) efetuou os lançamentos de IPTU, mas, depois, identificou uma diferença de metragem relativa à área total do terreno e área construída do imóvel. Por isso, revisou os lançamentos dos exercícios de 2018 e 2019.



*Fazenda municipal revisou lançamento de IPTU por diferença de metragem*

O fundo de investimento alegou que a prefeitura já havia praticado atos de regularização da construção. Por isso, acionou a Justiça para contestar os lançamentos complementares. Em primeira instância, os novos lançamentos foram cancelados.

Após recurso da prefeitura, a desembargadora Beatriz Braga, relatora do caso no TJ-SP, constatou que o Fisco sabia da metragem da construção existente no imóvel desde 2016.

Assim, a Fazenda municipal não poderia ter aplicado o inciso VIII do artigo 149 do Código Tributário Nacional, que prevê o lançamento “quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior”.

De acordo com a magistrada, “o município evidentemente tinha conhecimento da existência da edificação no imóvel quando dos lançamentos de IPTU dos exercícios de 2018 e 2019, fato que impede a revisão de ofício com base na apreciação de fatos ‘então desconhecidos’”.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
Processo 1001038-18.2022.8.26.0080

**Meta Fields**