

A REVISÃO DE OFÍCIO DE LANÇAMENTO DO IPTU

A Prefeitura de Santo André reviu os lançamentos do Imposto Predial sobre imóveis residenciais que passaram a ser usados para fins não residenciais, sob o argumento de que somente agora veio a se dar conta dessa alteração de uso. Pretende receber diferenças referentes aos últimos cinco anos, já que as alíquotas de IPTU relativas a imóveis não residenciais são maiores do que as dos imóveis residenciais. A revisão de lançamento, no entanto, tem limitações que não podem ser ignoradas. O Código Tributário Nacional autoriza a revisão de ofício e retroativa do lançamento tributário, mas restringe tal prerrogativa às situações indicadas em seu artigo 149. No presente caso, interessa o que vem escrito no inciso VIII desse artigo: “Art. 149. O lançamento é efetuado e revisto de ofício pela autoridade administrativa nos seguintes casos: [...] VIII – quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior”. Ocorre que a alteração de uso do imóvel residencial para empresarial é sempre conhecida pela Municipalidade – exceto situações clandestinas – na medida em que qualquer atividade empresarial requer o prévio pedido de alvarás de licença e de funcionamento, além do respectivo cadastramento. Tratando-se de atividade empresarial regular em imóvel originariamente residencial, não pode a Municipalidade alegar desconhecimento quanto à alteração de seu uso. Por conseqüência, também não pode rever o lançamento e cobrar diferenças retroativas de Imposto Predial Urbano. Vale lembrar que o erro que autoriza a revisão “de ofício” do lançamento é o erro de fato, ou seja, aquele que “resulta da inexatidão ou incorreção dos dados fáticos, situações, atos ou negócios que dão origem à obrigação” (Misabel Abreu Machado Derzi). Se a Municipalidade sempre teve a seu dispor todos os elementos que lhe permitiam realizar corretamente o lançamento, e não os buscou, não incorreu em erro de fato, mas sim em imobilismo administrativo – que não lhe dá direito à sua revisão de ofício. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já reconheceu que a alteração do cadastramento do imóvel quanto ao seu uso só pode produzir efeitos tributários em relação aos fatos geradores ocorridos posteriormente, sendo proibida a sua aplicação aos lançamentos de IPTU já notificados ao contribuinte, conforme julgamento da apelação nº 0012496-53.2010.8.26.0053. Parece-me, assim, serem ilegais esses lançamentos retroativos de diferenças de IPTU. **FLAVIO CASTELLANO – Advogado, Mestre em Direito Civil, Especialista em Direito Tributário**