



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2024.0001198449**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1015091-51.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado DUARTE DE CARVALHO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 RAUL DE FELICE (Presidente), EURÍPEDES FAIM E ERBETTA FILHO.

São Paulo, 5 de dezembro de 2024.

**RAUL DE FELICE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação cível nº: 1015091-51.2023.8.26.0053  
Apelante: Prefeitura Municipal de São Paulo  
Apelada: Duarte de Carvalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários  
Ltda  
Comarca: São Paulo

### VOTO Nº 23207

Ementa: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL, MANDADO DE SEGURANÇA. IPTU RETROATIVO. BIS IN IDEM.

#### I. Caso em exame

Trata-se de mandado de segurança impetrado contra o Município de São Paulo, visando a declaração de insubsistência de lançamentos de IPTU retroativo referentes ao período de 2017 a 2022, que foram realizados em números de contribuintes antigos.

O impetrante alega a ocorrência de lançamentos dúplices, configurando a prática de "bis in idem".

#### II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se os lançamentos de IPTU retroativo são válidos, considerando a alegação de duplicidade e a configuração de "bis in idem".

#### III. Razões de decidir

4. A análise dos autos demonstra que os lançamentos configuram duplicidade, o que torna insubsistentes os lançamentos impugnados.

5. A sentença que reconheceu a nulidade dos lançamentos foi mantida, não havendo razões para reforma.

#### IV. Dispositivo e tese

6. Recurso não provido.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

7. Tese de julgamento: “1. Os lançamentos de IPTU retroativo que configuram duplicidade são insubsistentes. 2. A sentença que concedeu a segurança deve ser mantida.”

Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas:

- Artigo 2º, §1º, inciso I, da Lei municipal 6989/1966 e Artigo 156, inciso I, do Código Tributário Nacional.

- Precedentes da 15ª Câmara de Direito Público do TJSP.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação cível interposto pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** em face da sentença de fls.411/418 que julgou procedente o mandado de segurança impetrado por **DUARTE DE CARVALHO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** para anular os lançamentos retroativos de IPTU, considerando que a impetrada detinha total conhecimento das alterações ocorridas no imóvel desde 2015, quando da unificação dos SQL's na correspondente matrícula; para a expedição do certificado de conclusão de obra foram disponibilizados à administração todos os dados e documentos referentes ao empreendimento e ao cadastro do imóvel em agosto de 2021, razão pela qual a aplicação da revisão do lançamento tributário com base no inciso VIII do artigo 149 do Código Tributário Nacional não é cabível no caso.

Alega a apelante que os lançamentos não se tratam de revisão, mas de tributação original decorrente de fato gerador específico previsto no artigo 2º, §1º, inciso II, alíneas “a”, “b” e “c”, da Lei Municipal nº 6.989/1966, efetuada dentro do prazo decadencial previsto no artigo 173, inciso I, do Código Tributário Nacional; houve



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cancelamento da tributação incidente sobre os contribuintes cujos fatos geradores não se confundem com aqueles adotados na tributação incidente sobre os contribuintes anteriores isoladamente considerados e que foram englobados em razão da edificação objeto da incorporação imobiliária; o conhecimento da unificação das matrículas ocorreu somente com o processamento da DCTO e posterior pedido de desdobro fiscal, dado que a impetrante não cumpriu com a obrigação acessória de alterar o cadastro imobiliário fiscal que ampara a tributação do IPTU dentro de 60 dias da abertura da matrícula em 09/12/2015, como demandam os artigos 93, §1º, inciso I e artigo 94, inciso I, do Decreto nº 52.884/2011, o que permite a revisão dos lançamentos nos termos do artigo 149, inciso II, do Código Tributário Nacional; o pedido de compensação não prospera dada a ausência de legislação municipal que a autorize, conforme determina o artigo 170 do Código Tributário Nacional, pois os valores recolhidos sobre os contribuintes ascendentes cancelados foram disponibilizados ao contribuinte através do sistema de Devolução Automática de Tributo – DAT ou Pre-DAT, conforme regulamentam as Portarias 119/12 e 385/17.

Contrarrazões às fls.480/498.

A Procuradoria Geral de Justiça se manifestou deixando de ofertar parecer.

### **É O RELATÓRIO.**

Duarte de Carvalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda impetrou mandado de segurança em face da Prefeitura do Município de São Paulo impugnando lançamentos retroativos de IPTU territorial dos exercícios de 2017 a 08/2021 e IPTU predial de 09/2021 a 02/2022 sobre o imóvel SQL 062.118.0378-8, resultante de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

unificação de outros imóveis de sua propriedade na matrícula 271.281 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo em 2015 e sobre o qual realizou a incorporação do empreendimento “Reserva Tatuapé” cuja declaração de conclusão de obra foi finalizada em 09/08/2021, aduzindo que a impetrada tinha conhecimento do englobamento da área desde 2015 e da construção desde 2021, além de os valores devidamente recolhidos no período de 2017 a 2022 sobre os SQL’s anteriores não terem sido considerados no cálculo do imposto.

Extrai-se dos autos que, em 9 de dezembro de 2015, a impetrante procedeu à abertura matrícula do imóvel objeto da tributação discutida para unificação de imóveis de sua propriedade perante o 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, sob o nº 275.281 e, em 16 de dezembro de 2019, registrou a incorporação imobiliária do empreendimento “Reserva Tatuapé”, a ser erigido no terreno (fls.39 e seguintes).

A entrega da declaração de conclusão da obra do empreendimento foi finalizada em 09/08/2021, tendo o certificado de conclusão sido emitido em 17/01/2022 (fls.111/126).

Posteriormente, a impetrante foi notificada do cancelamento do IPTU do período de 2017 a 2022 lançado sobre os imóveis individualmente considerados, criando um número de contribuinte único e sobre o qual foram efetuados novos lançamentos de forma retroativa a partir de janeiro de 2017, considerando a realidade fática de cada período para o cálculo (uso de estacionamento desde 2014; demolição de construção em 2019 incorrendo em uso de terreno e construção civil concluída em agosto de 2021 incorrendo em uso de prédio predominantemente residencial a partir de setembro de 2021). Por



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fim, procedeu ao cancelamento do número de contribuinte unificado e ao consequente desdobro das unidades residenciais a partir de março de 2022, diante da instituição do condomínio registrada na matrícula do imóvel em fevereiro de 2022 (fls.127; 216/227).

De fato, observa-se que o IPTU dos exercícios de 2017 a 2022 foi anteriormente lançado sobre o imóvel ascendente e pago pela contribuinte, conforme se observa dos comprovantes de pagamento de fls.128/213 e reconhecido pela própria impetrada que disponibiliza a devolução desses valores. Destarte não há como reconhecer a legitimidade dos novos lançamentos, configuradores de “bis in idem” uma vez que o fato gerador respectivo ocorreu a cada dia 1º de janeiro (Lei municipal 6989/1966, artigo 2º, § 1º, inciso I) Uma vez lançado e pago o respectivo valor o tributo está extinto (Artigo 156, inciso I, do Código Tributário Nacional).

Não se cuidou, portanto, de revisão de lançamentos com base no artigo 145, inciso III, conjugado com artigo 149, inciso VIII, ambos do Código Tributário Nacional, ou de lançamentos complementares por edificação e construção que tenham alterado o valor venal do imóvel, sujeita à tributação pelo IPTU a partir do primeiro dia do mês subsequente à sua regularização (Lei Municipal 6989/1966, artigo 2º, §1º, inciso II, com a redação da Lei 15406/2011). Houve novos lançamentos, inadmissíveis porquanto desobedientes aos permissivos legais e que não devem ser convalidados.

No mesmo sentido já decidiu esta Corte:

*“EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - Exercícios de 2016 e 2017 - Exceção de pré-executividade na qual o*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*contribuinte alega ter realizado o pagamento do tributo cobrado - Pagamento que se realizou em referência à matrícula anterior ao ato de desmembramento do imóvel - Município de São Paulo que reconheceu ter sido realizado o pagamento do tributo, mas argumenta que o valor está disponível para que o contribuinte realize novo recolhimento - Reconhecida ausência de interesse de agir da municipalidade ante a comprovação do pagamento do tributo - Sentença que extinguiu a execução fiscal sem resolução do mérito - Sentença mantida - Recurso desprovido.”. (Apelação Cível 1570423-05.2018.8.26.0090 – Rel. Desembargador Silva Russo – 15ª Câmara de Direito Público – J. 8/5/2020).*

*“EXECUÇÃO FISCAL – IPTU dos exercícios de 2016 e 2017 – Contribuinte quitou valor de IPTU em conta vinculada ao SQL ascendente do imóvel, anterior à constituição de condomínio edilício – Condomínio instituído em 04/03/2016, o que implicaria, em tese, exclusão do SQL “pai” (013.023.0799-1), em detrimento da criação das SQLs das unidades autônomas - Registro das unidades autônomas se deu em 04/03/2016 (fls.41) - Contribuinte realizou pedido de regularização da edificação em 2016, gerando o PA 2016.0.220.013-7 e em razão deste foram gerados os SQLs das unidades autônomas, inclusive o ora tributado (013.023.0820-3) - O pagamento, vinculado à matrícula ascendente, se deu*



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*mediante lançamento ativo e emitido pela Municipalidade, no tocante ao exercício de 2016, na data de 02/09/2016, para todas as parcelas, vencidas a partir de 14/09/2016. Já no que diz respeito ao exercício de 2017 a emissão do lançamento também se manteve ativo e foi emitido pela Municipalidade na data de 07/02/2017, também para todas as parcelas, vencidas a partir de 14/02/2017 (fls.58 e segs do presente) - Municipalidade que já conhecia quando da emissão dos lançamentos a alteração havida no imóvel, em decorrência, inclusive, de pedido deduzido pelo próprio contribuinte - PA 2016.0.220.013-7, e registro, a partir do qual foram criadas as unidades autônomas desde 04/2016 – Apesar de ter conhecimento a Municipalidade manteve aberto e ativo o SQL ascendente e emitiu lançamentos para pagamento e, ainda, permitiu o recolhimento até última parcela de pagamento, no final de 2017 – Após receber integralmente o valor a Municipalidade anulou o lançamento integral dos exercícios de 2016 e 2017, e fez novo lançamento para cobrança dos exercícios com multa e juros – conduta irregular – Não caracterização de erro de fato, mas sim ERRO DE DIREITO – Municipalidade tinha ciência do fato ocorrido – Não aplicação do art. 149, VIII, CTN – Contribuinte que atuou com boa-fé e foi induzido a erro – Municipalidade que, se fosse o caso, poderia ter feito revisão do lançamento, mas não anular o lançamento*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*integral, como se não tivesse havido qualquer pagamento – Sentença que deve ser mantida – Recurso desprovido.”. (Apelação Cível nº 1567157-10.2018.8.26.0090 – Rel. Desembargadora Mônica Serrano – 14ª Câmara de Direito Público – J. 12/11/2020).*

Por tais motivos, então, impõe-se a manutenção da sentença tal como lançada.

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso interposto.**

**Raul De Felice**  
**Relator**