



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421455

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1015710-15.2022.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados CORYNTHO BALDOINO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e ANGELO DIALOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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), OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOÃO ALBERTO PEZARINI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 48519 [DIGITAL]

Apelação nº 1015710-15.2022.8.26.0053

Apelante: Município de São Paulo e Juízo *ex officio*

**Apelados: Coryntho Baldoino Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe
 Ltda e Ângelo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda**

Comarca: São Paulo

APELAÇÃO – Mandado de Segurança – IPTU. Exercícios de 2016 a 2020. Lançamentos retroativos em nome da atual proprietária, relativos a SQLs gerados por desdobros de áreas maiores que pertenciam à Companhia do Metropolitano de São Paulo no momento da ocorrência dos fatos geradores. Imunidade recíproca que afasta a alegação de responsabilidade solidária dos adquirentes e a aplicação do art. 130, caput, do CTN. Direito líquido e certo à dedução dos valores recolhidos anteriormente, vinculados aos SQLs ascendentes, no período posterior à aquisição, nos termos da Lei 17.092/19, vigente ao tempo dos relançamentos. Sentença mantida. Recurso não provido.

Apelação em face de sentença (fls. 265/268) que concedeu segurança para declarar a nulidade dos lançamentos de IPTU sobre os imóveis de SQL nº 062.242.0006-8 e 062.242.0004-1, que versam sobre fatos geradores anteriores a 05/04/2019 e 14/05/2020¹, respectivamente, determinando a realização de novos lançamentos em fatos geradores subsequentes, compensando-se os valores já recolhidos sobre os cadastros de contribuinte sucedidos, “... respeitando-se a responsabilidade apenas proporcional nos anos de aquisição dos imóveis.”²

Sem condenação ao pagamento de honorários advocatícios,

¹ Datas das aquisições dos terrenos pelas impetrantes.

² Valor em 24.3.2022: R\$ 1.616.988,95.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nos termos do art. 25, da Lei 12.016/09.

Defende a validade dos lançamentos, aduzindo que os desdobros tratados no *mandamus* decorrem do requerimento administrativo de atualização cadastral (P.A. nº 2016-0.118.878-8), formulado em 2016, pela Companhia do Metropolitano de São Paulo – METRÔ, e não de alienação celebrada, cujos efeitos retroagiram ao mês seguinte ao protocolo do pedido.

Argumenta que embora não fossem as impetrantes proprietárias ao tempo do fato gerador, possuem responsabilidade tributária em razão da natureza *propter rem* da obrigação.

Bem por isso, sustenta impossibilidade de compensação/aproveitamento dos valores pagos em favor dos novos lançamentos, cabendo apenas a disponibilização dos valores ao contribuinte, via DAT (Devolução Automática de Tributo), pois não havia ato normativo regulamentador da Lei Municipal nº 17.092/19, sendo inadequada a utilização da via mandamental.

Pede reforma.

Contrarrazões às fls. 292/309.

É o relatório.

De início, cumpre afastar a alegação de inadequação da via eleita, vez que é desnecessária a dilação probatória e as provas constantes nos autos são suficientes para o desate da lide.

A impetração tem por objeto a anulação de lançamentos retroativos de IPTU referentes aos períodos de 2016 a 2019 e proporcional de 1 a 4/2020 (SQL nº 062.242.0004-1 – matrícula nº 218.147) e com relação ao período de 2016 a 2018 e proporcional de 01/2019 a 03/2019 (SQL nº 062.242.0006-8 – matrícula nº 161.587)³.

E conforme bem anotado pelo Juízo:

“... o IPTU anterior à aquisição da propriedade não é devido

³ Lançamentos de fls. 165/170 e 171/177.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelos impetrantes. Isto se deve à incidência de imunidade recíproca do artigo 150, VI, a, da Constituição Federal.

A respeito do tema, o Supremo Tribunal Federal, em sede repercussão geral, estendeu a imunidade a algumas empresas estatais:

Tema nº 1140: As empresas públicas e as sociedades de economia mista delegatárias de serviços públicos essenciais, que não distribuam lucros a acionistas privados nem ofereçam risco ao equilíbrio concorrencial, são beneficiárias da imunidade tributária recíproca prevista no artigo 150, VI, a, da Constituição Federal, independentemente de cobrança de tarifa como contraprestação do serviço.

Por oportuno, vale mencionar que o caso concreto que ensejou a elaboração da tese vinculante envolveu justamente o Município de São Paulo e o Metrô de São Paulo, razão pela qual é inequívoca sua aplicação ao caso concreto.”

Nesse quadro, não procede a alegação fazendária de responsabilidade solidária das impetrantes, em relação ao período anterior à aquisição dos imóveis, pois, no momento da ocorrência dos fatos geradores, pertenciam à Companhia do Metropolitano de São Paulo, sociedades de economia mista prestadoras de serviços públicos, que goza de imunidade tributária, nos termos do art. 150, VI, “a”, da Constituição da República⁴.

Ademais, ao contrário do que afirmou o Município, os imóveis desdobrados foram objeto de escrituras públicas de compra e venda, devidamente registrados nas respectivas matrículas (fls. 119/132 e 133/146), e não de mera atualização cadastral.

Por outro lado, no tocante ao período posterior às aquisições dos imóveis, correto o abatimento dos valores dos SQLs descendentes, determinado pelo Juízo.

O artigo 5º, da Lei Municipal nº 17.092/2019, estabelece que os valores de IPTU pagos sob inscrições imobiliárias ascendentes devem ser aproveitados para a quitação total ou parcial do IPTU devido sob as novas inscrições imobiliárias.

⁴ STF, RE 704689 / SP, relator Min. LUIZ FUX, j. 30/08/2012.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse sentido:

“**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** – Obscuridade – Ocorrência – Alegação de permissão da compensação de valores de IPTU já quitados com aqueles ainda devidos sob novas inscrições imobiliárias - Lei municipal n.º 17.092/2019 - Acolhimento com efeitos infringentes. Agravo de Instrumento - Exceção de pré-executividade acolhida - IPTU - Exercício de 2010 - Lançamentos retroativos efetuados após unificação de inscrições cadastrais, de ofício, com disponibilização dos valores recolhidos na ia administrativa. Possibilidade. Inteligência do art. 149, VIII, do CTN. Precedentes desta Corte. Regularização da edificação não decorrente de pedido do contribuinte, mas de alterações identificadas por meio de malhas fiscais. Presunção de legitimidade do ato administrativo não ilidida - **Possibilidade de compensação - Art. 5º, da Lei municipal n.º 17.092/19** – Decisão mantida - Recurso não provido.” (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2157870-74.2023.8.26.0000; Relator (a): João Alberto Pezarini; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 08/05/2024; Data de Registro: 08/05/2024, destacamos).

“**APELAÇÃO CÍVEL E REMESSA NECESSÁRIA** - Mandado de Segurança - IPTU – Exercícios de 2021 e 2022 – Concessão da ordem para suspender a exigibilidade do crédito tributário, com determinação de que Município efetue a compensação do IPTU lançado e recolhido dos imóveis ascendentes dos exercícios de 2021 e 2022, bem como a correção da data do lançamento do imóvel unificado considerando como fato gerador a data da expedição do "habite-se" – **Compensação permitida pela Lei Municipal n.º 17.092/19** - Sentença mantida- Recursos oficial e voluntário improvidos” (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1074561-47.2022.8.26.0053; Relator (a): Rezende Silveira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 16ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 25/10/2023; Data de Registro: 26/10/2023, destacamos).

Assim, de rigor a manutenção da sentença.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Posto isso, **nega-se provimento** ao apelo.

João Alberto Pezarini
Relator