



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293066

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003122-39.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado PROJETO IMOBILIÁRIO E-58 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), SILVA RUSSO E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3540 – 15ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível nº 1003122-39.2023.8.26.0053

Apelante: Município de São Paulo

Apelada: Projeto Imobiliário E-58 SPE Ltda.

Comarca: São Paulo – 14ª Vara da Fazenda Pública

APELAÇÃO – Ação anulatória - IPTU – Exercícios de 2019 e 2020 - Remembramento de imóveis – Alteração cadastral que gerou novo lançamento retroativo do imposto sob o SQL resultante do remembramento dos lotes (descendente) – Imposto devido recolhido sobre os SQLs individualizados (ascendentes) – Ação julgada parcialmente procedente para o fim de condenar o Município a imputar, em relação ao SQL descendente, os pagamento realizado sobre o SQL ascendente dos exercícios de 2019 e 2020 na proporção referida na sentença, devendo ser devolvido à parte ré o depósito efetuado nos autos - Insurgência do Município – Descabimento – Autora que efetuou o recolhimento correto do imposto, considerando os cadastros individuais dos imóveis – Impossibilidade de cobrança retroativa, sem considerar pagamento anteriormente consumado – Necessidade de aproveitamento dos pagamentos já realizados, sob pena de configurar “bis in idem” – Sentença mantida - Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença de fls. 624/638, que julgou parcialmente procedente o pedido anulatório ajuizado por **Projeto Imobiliário E-58 SPE Ltda.** em face do **Município de São Paulo**.

Mercê da sucumbência, cada parte deverá pagar metade das custas e despesas processuais, bem como honorários de advogado de 10% sobre metade do valor atualizado da ação, dado que a parte autora sucumbiu no pedido de anulação do débito fiscal em razão de nulidade da notificação e a parte ré agiu incorretamente ao não aproveitar os pagamentos já feitos quando do lançamento novo.

O Município recorre buscando a reforma da

sentença para julgar totalmente improcedente a ação. Alega, em síntese:

i) uma vez concretizado o novo cadastro imobiliário, cuja origem não foi unilateral e arbitrária como afirma a autora, mas decorreu de pedido administrativo por ela própria apresentado, os novos débitos, referente ao imóvel englobado, devem ser tratados como débitos próprios; ii) *'tal fato se justifica, inclusive, porque a vigência do novo cadastro de imóvel (no caso, 107.290.0082-5, a partir de 2019) se dá para período posterior àquele em que vigoram os cadastros dito "ascendentes" (até 2018), ainda que os lançamentos tenham sido retroativos àquele em que realizados (ou seja, realizados em 2021, porém retroativos à 2019, início da "vida" do imóvel 107.290.0082-5), em virtude de abertura de novas matrículas em cartório de imóveis. Assim, a revisão e consequente cancelamento dos lançamentos realizados, referentes aos imóveis ditos "ascendentes", se deu em virtude da abertura de novas matrículas no Cartório de Registro de Imóveis relativas às respectivas áreas de terreno (Matrículas nº 245.528 e 243.599, ambas do 18º CRI), que terão por destino a instituição de condomínios edilícios. Com o cancelamento dos lotes 0012-4 e 0018-3, os valores por eles pagos a títulos de IPTU foram destinados à restituição";* iii) parte dos valores (aqueles relativos ao lote 0012-3) já foi restituída ao contribuinte nos autos do processo 6017.2021/0030059-4; iv) a Lei Municipal nº 16.670/2017 que prevê a modalidade de extinção de créditos tributários ainda não foi regulamentada, de modo que a mesma não se encontra produzindo efeitos; e v) considerando a disponibilização dos valores ao contribuinte, não cabe qualquer alegação de *bis in idem*, devendo a demanda ser julgada improcedente.

Recurso respondido às fls. 656/662.

É o relatório.

A empresa Projeto Imobiliário E-58 SPE Ltda. ajuizou ação anulatória em face do Município de São Paulo objetivando a declaração de "inexigibilidade dos débitos de IPTU dos anos de 2019 a 2020 como lançados nos documentos 8 e 9 anexos, pela Municipalidade de São Paulo, em face do imóvel com número de contribuinte municipal SQL 107.290.0082-5". Requereu, ainda, a concessão de tutela provisória para "(i) que o réu expeça os documentos de regularidade fiscal da autora, e do imóvel relativo ao SQL 107.290.0082-5, especificamente, caso não exista mais qualquer outro débito em seu nome ou no cadastro do referido imóvel; e que tais débitos não sejam impeditivos da expedição de tais documentos; e (ii) que não venha a sofrer constrição patrimonial na hipótese de ser chamada a figurar no polo passivo de qualquer execução fiscal que vise à satisfação do crédito tributário em debate".

Alegou, em apertada síntese, que o imóvel com SQL 107.290.0082-5 é resultado da unificação de dois outros imóveis (SQLs 107.290.0018-3 e 107.290.0012-4), e que cada terreno individualmente considerado já teve o respectivo IPTU referentes aos exercícios de 2019 e 2020 recolhido, de modo que é indevida a cobrança retroativa perpetrada pela Municipalidade ré.

A r. sentença de fls. 624/638 julgou parcialmente procedente a ação anulatória para condenar a parte ré a imputar o pagamento feito pela parte autora nos débitos afetos ao SQL 107.290.0082-5 de exercícios de 2019 e 2020, o quantum de IPTU pago para o SQL 107.290.0082-5 na proporção referida, com determinação para a Municipalidade devolver à autora o depósito de fls. 557 também

em tal proporção, o que gerou a interposição do presente recurso de apelação, que não merece ser provido.

De fato, como constou da sentença, restou incontroverso nos autos que a autora recolheu o IPTU dos exercícios de 2019 e 2020 lançados sob os SQLs de números 107.290.0018-3 e 107.290.0012-4 (ascendentes). Posteriormente, com o remembramento desses imóveis a pedido da autora, houve a criação do SQL 107.290.0082-5 (descendente), tendo ocorrido novos lançamentos para os exercícios de 2019 e 2020 relativamente a esse novo SQL - descendente - e anulação dos lançamentos para os SQLs ascendentes, porém sem o aproveitamento dos pagamentos realizados (houve lançamento novo pelo valor cheio do tributo, com disponibilização de restituição administrativa do pagamento anteriormente feito sob os SQLs - ascendentes - tornados insubsistentes).

Os valores recolhidos para o SQL 107.290.0012-4 foram devolvidos administrativamente (fls. 367). Já os valores recolhidos para o SQL 107.290.0018-3 não foram devolvidos (fls. 367), porém, a fls. 557/562, foi realizado o seu depósito judicial (dos valores a restituir afetos ao SQL 107.290.0018-3).

Ainda que cabível a cobrança de IPTU para o SQL 107.290-0082-5, gerado por meio do remembramento feito a pedido da autora, tendo em vista a alteração ocorrida no imóvel, válida para o futuro, é fato que o Município deveria ter aproveitado o valor recolhido sob os SQLs 107.290.0018-3 e 107.290.0012-4. Assim não o fazendo, restou configurada a cobrança dúplice e verdadeiro “bis in idem”, obrigando o contribuinte a pagar o imposto em duplicidade, mesmo existindo valor a ser compensado.

Em questão semelhante à dos autos, envolvendo o mesmo Município de São Paulo, esta C. Câmara assim já decidiu:

“ANULATÓRIA IPTU Exercício de 2015 a 2017 - Município de São Paulo - Certificado de conclusão de obra, com englobamento de unidades autônomas e unificação do SQL - Alteração cadastral que gerou novo lançamento do imposto retroativo sob o SQL resultante do englobamento Alegado recolhimento do imposto devido sobre os cadastros individualizados 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 Descabimento - Demonstração do pagamento e extinção da obrigação tributária Exação indevida Precedentes desta C. Corte - Sentença de improcedência reformada Recurso provido.

(...) Analisando-se os autos, nota-se que a autora realizou o recolhimento dos IPTUs referentes aos exercícios de 2015, 2016 e 2017 (parcela 01 a 07) dos imóveis cadastrados sob os números 301.064.0030-7, 304.064.0128-1, 304.064.008-9 e 304.064.007-2 (fls. 33/118).

As unidades autônomas foram englobadas e, após a declaração de conclusão de obra, emitida em 16/03/2015, os SQLS supramencionados foram unificados no cadastro SQL 304.064.0366-7 (fls. 120/121).

Ocorre que, tendo sido o pagamento dos IPTUs realizados para as quatro unidades autônomas, a municipalidade entendeu que não teriam ocorrido os

pagamentos dos IPTUs para o imóvel unificado e, portanto, novo lançamento foi feito, retroativo e substitutivo aos lançamentos efetuados anteriormente para os SQLs antecedentes (fls. 183/184).

Mas, como já afirmado, está comprovado que houve o recolhimento dos IPTUs (fls. 33/118), segundo os respectivos lançamentos.

Se é assim, há que se concluir tal como também o fez a municipalidade que os tributos cobrados estão corretamente quitados.

Nesse contexto, afigura-se incompreensível a postura do Município de exigir que o contribuinte recolha novamente o IPTU, relativo aos mesmos exercícios, apenas em virtude de alteração cadastral promovida pelo SQL resultante do englobamento, que, aqui, vale para o futuro.

Assim, quer o Município devolver os valores efetivamente recolhidos aos cofres públicos para que eles sejam novamente entregues ao Fisco, mas agora, para uma única inscrição cadastral, o que contraria lógica e o direito, pois os créditos anteriores estão extintos, pelo pagamento, assim não havendo falar, no cancelamento dos lançamentos anteriores, que já operaram seu efeito, de constituir o crédito tributário.

Desse modo, a nova exação desatende aos artigos 145 e 149 do CTN e por isso, não é possível considerar descumprida a obrigação tributária apenas porque o Fisco deseja alterar a identificação do pagamento no seu cadastro

fiscal.

O fato incontroverso, destes autos, é o de que a autora pagou em montante correto os IPTUs cobrados pelo Município de São Paulo, mas o fez considerando os cadastros individuais dos imóveis, quando a municipalidade desejava que tal recolhimento se desse de modo unificado, retroativamente, para o que não há fundamento jurídico, como se viu.

Assim, equivocada a conduta da Municipalidade em desconsiderar o pagamento dos tributos anteriores à unificação dos imóveis, sob o mesmo número, o que demonstra a incongruência entre a realidade fática e a equivocada inscrição dos débitos na dívida ativa (fls. 244/246).” (Apelação Cível nº 1039914-02.2017.8.26.0053; Comarca de São Paulo; Relator Des. Silva Russo; j. 14/07/2020; v.u.). (g.n.)

Veja-se, ainda:

“APELAÇÃO - AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - Pretensão ao pagamento de IPTU do exercício de 2.011 - Sentença de extinção da ação, nos termos dos arts. 485, VI, e 803, I, do CPC - Pleito de reforma da sentença - Não cabimento - Revisão de ofício do lançamento de IPTU do exercício de 2.011 que unificou dois números de contribuinte em um só, passando a exigir os valores relativos ao imposto do ano de 2.011, apesar de estes já terem sido quitados pela apelada - Pagamento dos tributos que é incontroverso, não podendo simplesmente o apelante alegar que os valores pagos

anteriormente estão à disposição da apelada para restituição e cobrar novamente o IPTU já pago - Matéria que pode ser suscitada em sede de exceção de pré-executividade, prescindido de dilação probatória, nos termos da Súm. nº 393, de 07/10/2.009, do STJ - Sentença mantida - APELAÇÃO não provida - Majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art. 85, §11, do CPC.” (TJSP; Apelação Cível 1578190-65.2016.8.26.0090; Relator (a): Kleber Leyser de Aquino; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 04/05/2020; Data de Registro: 04/05/2020)

“APELAÇÃO CÍVEL - Ação Anulatória - Município de São Paulo - IPTU dos exercícios de 2002 a 2008 e 2012 - Empreendimento Imobiliário Condomínio Home Colonial Granville - Imóvel constituído por vários lotes Unificação - Incorporação aprovada pela municipalidade - Criação de nova matrícula - Lançamento efetuado sobre contribuinte (SQL) da área maior - Empreendimento que demonstrou a quitação dos tributos lançados sobre a área maior - Duplicidade de lançamento posterior à incorporação, sobre dois lotes - SQL's individuais já reagrupados - Cancelamento dos dois SQL's individuais - Nulidade dos lançamentos de IPTU sobre os dois contribuintes individuais, dos exercícios de 2006 a 2008 e 2012 - Sentença mantida Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1000495-77.2014.8.26.0053; Relator (a): Raul De Felice; Órgão Julgador: 15ª Câmara de

Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 1ª
Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 14/03/2019;
Data de Registro: 18/03/2019)

No que diz respeito a falta de regulamentação da Lei Municipal nº 16.670/2017 que prevê a modalidade de extinção de créditos tributários, sem razão o Município.

Isso porque, como observado pela autora em contrarrazões (fls. 659/660), o Município editou a Lei Municipal nº 17.092/2019 que trata especificamente da compensação do IPTU, e que, em seu artigo 5º, autoriza o Fisco a tomar as providências necessárias a fim de que os valores de IPTU pagos sob os lotes fiscais ascendentes sejam aproveitados para quitação total ou parcial do IPTU devido sob os novos lotes fiscais.

Portanto, não há motivos para o não aproveitamento dos créditos.

Diante disso, é de rigor a manutenção da r. sentença recorrida por seus próprios judiciosos fundamentos, os quais ficam adotados como razões de decidir.

Posto isso, nega-se provimento ao recurso.

Em atenção ao artigo 85, §§ 1º e 11 do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários devidos pelo réu apelante para 11% sobre metade do valor atualizado da ação.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator