



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319944

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1077584-30.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido HESA 150 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao reexame necessário. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA LIARTE (Presidente) E MAURÍCIO FIORITO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PAULO BARCELLOS GATTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara

REMESSA NECESSÁRIA Nº 1077584-30.2024.8.26.0053

IMPETRANTE: HESA 150 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

IMPETRADO: DIRETOR DA DIVISÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO -
DIMOB DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO
PAULO

ORIGEM: 16ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL
VOTO Nº 26.829

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. REMESSA NECESSÁRIA. MANDADO DE SEGURANÇA. ORDEM CONCEDIDA. I. Caso em Exame 1. Remessa necessária de sentença que concedeu ordem de segurança para que a Prefeitura do Município de São Paulo analise, em 10 dias, o requerimento de desdobro de IPTU formulado pela HESA 150 - Investimentos Imobiliários S.A. no Processo Administrativo nº 6017.2024/0057056-2. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar se houve violação ao direito líquido e certo da impetrante de ter seu requerimento administrativo analisado em prazo razoável. III. Razões de Decidir 3. A Constituição Federal assegura a razoável duração do processo, tanto judicial quanto administrativo, conforme art. 5º, LXXVIII. 4. A demora injustificada na análise do procedimento administrativo pela Municipalidade de São Paulo violou essa garantia, especialmente considerando o risco de prejuízo à impetrante com a aproximação do fato gerador do IPTU de 2025. IV. Dispositivo e Tese 5. Reexame necessário desprovido. Sentença de primeiro grau mantida. Tese de julgamento: 1. A razoável duração do processo administrativo é direito fundamental. 2. A demora injustificada na análise de requerimento administrativo configura violação desse direito. Legislação Citada: CF/1988, art. 5º, LXXVIII; Lei nº 12.016/2009, art. 14, §1º; Lei Municipal nº 14.141/2006, arts. 23 e 33. Jurisprudência Citada: TJSP, Remessa Necessária Cível 1028493-10.2020.8.26.0053, Rel. Maria Fernanda de Toledo Rodovalho, 2ª Câmara de Direito Público, j. 30.01.2023; TJSP, Apelação / Remessa Necessária 1053483-94.2022.8.26.0053, Rel. Rebouças de Carvalho, 9ª Câmara de Direito Público, j. 16.12.2022.

Vistos.

Trata-se de **remessa necessária** advinda de r. sentença de primeiro grau que, nos autos do mandado de segurança impetrado por **HESA 150 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.** contra ato dito coator do **DIRETOR DA DIVISÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO - DIMOB DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, concedeu a ordem de segurança pretendida, confirmando a liminar anteriormente concedida, reconhecendo-se o direito líquido e certo do impetrante em ter o requerimento de desdobro de IPTU formulado no Processo Administrativo nº 6017.2024/0057056-2 analisado pela Municipalidade no prazo de 10 dias, consoante r. sentença de fls. 132/135, cujo relatório se adota.

Decorrido o prazo para eventual interposição de recurso pelas partes (fl. 144), subiram os autos, em remessa necessária, conforme inteligência do art. 14, §1º, da Lei nº 12.016/2009.

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

Trata-se de remessa necessária (art. 14, §1º, da Lei nº 12.016/2009) advinda de r. sentença de primeiro grau que concedeu a ordem de segurança pretendida no *writ*, reconhecendo-se o direito líquido e

certo do impetrante em ter o requerimento de desdobro de IPTU formulado no Processo Administrativo nº 6017.2024/0057056-2 analisado pela Municipalidade no prazo de 10 dias.

O caso é de **ratificação** do *decisum*.

Colhe-se dos autos que a impetrante **HESA 150 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.** é pessoa jurídica que possui como objeto social, dentre outros, a especificações, a compra, a venda e a incorporação imobiliária por conta própria ou de terceiros, tendo realizado a incorporação de empreendimento imobiliário denominado "HELBOR VILA OLÍMPIA HOME & STAY" situado na R. Funchal, 65 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, objeto da matrícula "mãe" nº 108.072, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Nessa linha, alega:

"(...)

Em razão da instituição de condomínio, houve o consequente fato gerador do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU na forma "desdobrada", conforme artigo 2º, §1º, inciso II, alínea "c" da Lei nº 6.989/1966:

[...]

Em razão disso, a Impetrante protocolou à época o desdobro de IPTU objeto do Processo Administrativo SEI nº 6017.2024/0024950-0, com decisão de parcial deferimento publicada em 23/07/2024, "verbis":

[...]

Como se vê da decisão acima, a

Municipalidade de SP somente deferiu o desdobro de IPTU do Setor Residencial, uma vez que, segundo a Municipalidade, os demais setores, à época, ainda não se encontravam concluídos.

Decorridos 2 (dois) meses da decisão acima, com a conclusão da obra dos demais setores (Comercial, Hotel e Teatro), a Impetrante protocolou, em 13/09/2024, **novo pedido ELETRÔNICO de desdobro de IPTU do empreendimento "CONDOMÍNIO HELBOR VILA OLÍMPIA HOME & STAY"**, registrado sob o Processo SEI nº **6017.2024/0057056-2** (Doc. 02).

Ocorre que, **desde a data do protocolo, 13/09/2024, o processo administrativo de desdobro de IPTU em questão aguarda na triagem pela Autoridade Impetrada** (Doc. 03 – consulta processual) em nítida violação ao direito líquido e certo da Impetrante de ter seu requerimento analisado e decidido em prazo razoável.

(...)"

Diante desse cenário, a referida empresa impetrou o presente *writ* em face de ato dito coator do DIRETOR DA DIVISÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO - DIMOB DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, pretendendo o reconhecimento do direito líquido e certo a ter seu procedimento administrativo apreciado, no prazo legal, tendo a segurança sido concedida pelo Juízo de origem, cuja decisão ora se submete ao reexame necessário.

Pois bem.

A Constituição Federal, em seu art. 5º, inciso LXXVIII (incluído pela EC 45/04), dispõe sobre a

razoável duração do processo, assim prevendo:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

[...]

Em lição sobre o referido direito fundamental, UADI LAMMÊGO BULOS¹ salienta que:

Pelo princípio da razoável duração do processo, as autoridades jurisdicionais (processo judicial) e administrativas (processo administrativo) devem exercer suas atribuições com rapidez, presteza e segurança, sem tecnicismos exagerados, ou demoras injustificáveis, viabilizando, a curto prazo, a solução dos conflitos. [...] Esse preceito, de eficácia plena e aplicabilidade imediata, proveniente da EC n. 45/2004 (reforma do Judiciário), almeja impedir que a justiça tardia não se converta em injustiça.

No âmbito do Município de São Paulo, é a **Lei Municipal nº 14.141/2006** que dispõe sobre o processo administrativo na Administração Pública Municipal. A

¹ BULO, Lammêgo Uadi. **Curso de direito constitucional**. 8 ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 711.

referida norma prevê, em seu art. 23, que, inexistindo disposição específica, os atos do processo devem ser praticados no prazo de 05 dias úteis, podendo, mediante justificativa, ser prorrogado.

Art. 23. Inexistindo disposição específica, os atos do processo devem ser praticados no prazo de 5 (cinco) dias úteis, podendo, mediante justificativa, ser prorrogado.

Ainda, nos termos do art. 33 da citada Lei Municipal nº 14.141/2006, uma vez concluída a instrução do processo administrativo, a autoridade competente deverá decidir no prazo de 15 (quinze) dias, permitida a prorrogação devidamente justificada:

Art. 33. Uma vez concluída a instrução do processo administrativo, a autoridade competente deverá decidir no prazo de 15 (quinze) dias, permitida a prorrogação devidamente justificada.

Parágrafo único. As decisões serão motivadas, com indicação dos fatos e fundamentos jurídicos.

Estabelecida tal premissa, na hipótese dos autos, a impetrante comprovou o protocolo do requerimento administrativo de desdobro de IPTU aos 13.09.2024, não tendo havido qualquer movimentação por parte da Administração Pública até a impetração do *writ*, aos 15.10.2024, decorrendo **mais de 30 dias**.

E, ao prestar informações, a autoridade

impetrada não apresentou qualquer justificativa para a demora na análise do requerimento, limitando-se a alegar a perda do objeto do *mandamus*, já que foi proferida decisão administrativa indeferindo o quanto pleiteado no procedimento nº 6017.2024/0057056-2, ante a necessidade de retificar a especificação do condomínio (alegação que, ressalte-se, **não** prospera, já que a análise do requerimento se deu por força do deferimento da liminar pelo Juízo de origem às fls. 98/99).

Nessa linha, tem-se que a demora injustificada na análise do procedimento administrativo implicou em ofensa à garantia da razoável duração do processo estatuída no art. 5º, LXXXVIII, da Constituição Federal, sobretudo considerando o risco de prejuízo à impetrante, em razão do fato gerador do IPTU de 2025 estar se aproximando à época da impetração.

Portanto, comprovado o direito líquido e certo da impetrante, era mesmo o caso de concessão da segurança, descabendo qualquer reparo na r. sentença de primeiro grau, sendo esse o entendimento desta Corte Paulista em casos análogos:

MANDADO DE SEGURANÇA. ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO. Pretensão de resposta a pedido de reconsideração de requerimento de expedição de Alvará de Licença e Funcionamento. Possibilidade. Demora injustificada na análise do requerimento administrativo. Inteligência dos arts. 32 e 33 da Lei Estadual nº 10.177/98 e art. 5.º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal. Sentença mantida. REEXAME NECESSÁRIO DESPROVIDO. **(TJSP; Remessa Necessária Cível 1028493-10.2020.8.26.0053; Relator (a): Maria Fernanda de Toledo**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Rodvalho; Órgão Julgador: 2ª Câmara de
Direito Público; Foro Central - Fazenda
Pública/Acidentes - 12ª Vara de Fazenda
Pública; Data do Julgamento: 30/01/2023; Data
de Registro: 30/01/2023)

MANDADO DE SEGURANÇA – Pedido de análise, pela
autoridade impetrada, de apreciação de alvarás
de execução de demolição de imóveis –
Preliminares de inadequação da via eleita e
falta de interesse processual repelidas –
MÉRITO – Requerimento administrativo que deve
ser analisado pela autoridade administrativa
em tempo hábil – Demora injustificada da
autoridade impetrada – Precedentes desta Eg.
Câmara e Corte – Sentença mantida – Recursos
oficial e voluntário da Municipalidade de São
Paulo não providos. (TJSP; **Apelação /
Remessa Necessária 1053483-94.2022.8.26.0053;
Relator (a): Rebouças de Carvalho; Órgão
Julgador: 9ª Câmara de Direito Público; Foro
Central - Fazenda Pública/Acidentes - 16ª Vara
da Fazenda Pública; Data do Julgamento:
16/12/2022; Data de Registro: 16/12/2022)**

Atente-se, por fim, com o fito de se
evitar a oposição de sucessivos aclaratórios, ser
descabida a fixação de honorários suplementares para a
fase cognitiva estritamente recursal (art. 85, §11, do
CPC/2015), em razão do disposto no art. 25, da Lei nº
12.016/2009 e Enunciado nº 512, da Súmula do Excelso
Pretório.

Ante o exposto, em reexame necessário,
NEGO PROVIMENTO à remessa oficial, de modo a **MANTER** a r.
sentença de primeiro grau, por seus próprios e bem
lançados fundamentos jurídicos. Atente-se, com o fito de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se evitar a oposição de sucessivos aclaratórios, ser descabida a fixação de honorários suplementares para a fase cognitiva estritamente recursal (art. 85, §11, do CPC/2015), em razão do disposto no art. 25, da Lei nº 12.016/2009 e Enunciado nº 512, da Súmula do Excelso Pretório.

PAULO BARCELLOS GATTI

RELATOR