



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Registro: 2025.0000342702

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1048811-72.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A, são apelados MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e ILMO. SR. SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

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 Exmos. Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), SILVA RUSSO E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ERBETTA FILHO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Apelação nº 1048811-72.2024.8.26.0053

Apelante : Tenda Negócios Imobiliários S/A

Apelado : Secretário Municipal de Fazenda de São Paulo

Interessado: Municipalidade de São Paulo

Voto nº 50.100.

IPTU – Município de São Paulo – Pretendida segurança para que seja cancelada a revisão retroativa do imposto, com determinação de abatimento dos valores recolhidos em lançamento anterior – Alegação fundada na inexistência de alterações fáticas no imóvel a ensejar a revisão retroativa do lançamento pela autoridade coatora – Sentença que extinguiu o feito por ausência de direito líquido e certo – Ato administrativo fundado em levantamento de área através de ação fiscal e decisão judicial em ação precedente – Denegação que se impõe, ante a fragilidade dos argumentos da impetrante – Sentença mantida. Recurso não provido.

V i s t o s.

Mandado de segurança impetrado com vistas ao recálculo da cobrança do IPTU no exercício de 2022 pela autoridade coatora, ante a inexistência de alterações fáticas no imóvel aptas a ensejar a revisão retroativa de ofício pela autoridade, com a devolução de valores decorrentes do recolhimento do imposto cancelado na esfera administrativa.

Da sentença de fls. 405/409, prolatada pelo Meritíssimo Juiz de Direito Luis Manuel Fonseca Pires, que denegou a ordem, apela a empresa impetrante almejando o

reforma da sentença, com a concessão da segurança, aos seguintes argumentos em resumo: a ação foi ajuizada para fins de recálculo da cobrança do IPTU do exercício de 2022, relativo ao SQL nº 156.050.001-0, com o restabelecimento do lançamento originário, diante da inexistência de alterações fáticas aptas a ensejar a revisão retroativa efetuada pela autoridade coatora, com a consequente devolução dos valores já recolhidos, no montante de R\$288.524,41; os fatos apresentados independem de produção de prova, uma vez que a revisão do lançamento pela Municipalidade se deu *ex officio*, com cancelamento de duas das primeiras notificações de lançamento, as quais foram substituídas pela última NL3, sem ser considerado para esse fim o montante já recolhido pela impetrante; por outro lado, a assertiva da autoridade coatora que os valores pagos já estão disponibilizados via Pré-DAT não deixa claro se isso ocorreu em relação à nova proprietária ou à responsável pelo recolhimento do IPTU em discussão – empresa Globo Comunicação e Participações S/A.

Regularmente processado e respondido, com preliminar de inadequação da via eleita.

Diante dos inúmeros casos em que se absteve a d. Procuradoria de Justiça de se pronunciar em feitos sobre o mesmo tema, dispensou-se a remessa dos autos à mesma.

É o relatório.

Deve ser mantida a r. sentença.

A ação mandamental teve por objeto

assegurar o direito da impetrante ao recálculo da cobrança do IPTU no exercício de 2002, sob o SQL. Nº 156.050.0010-0, com o restabelecimento do lançamento originário, por inexistência de alterações fáticas a ensejar a revisão retroativa, determinando-se, assim, que a autoridade coatora proceda à devolução do montante já recolhido no lançamento originário no valor de R\$288.524,41.

Todavia, conforme informações prestadas pela autoridade coatora, a questão se revela diversa daquela apontada na inicial do *mandamus*, nestes termos:

A questão sobre o SQL foi judicializada através do SEI 6017.2017/0053108-4.

Trata-se de CDJPP (Cumprimento de Decisão Judicial Transitada em Julgado e Outras providências) que alterou a maneira de realizar o lançamento, para afastar a cobrança de Excesso de Área de Terreno, enquanto perdurar a situação da existência de torre de radiodifusão. Doc. 068729939 - doc. 05 dentre outros.

Ocorre que, na revisão dos lançamentos para SQLs cuja CDJPP foram estendidos para exercícios futuros, após a EG 2024, através do SEI 6017.2024/0003098-3, doc. 098276180 – doc. 06, com as novas imagens disponíveis no GoogleStreetView, verificamos que a antena já constava retirada na foto de março/2021. Como a questão não se enquadra em lançamento proporcional, o lançamento foi regularizado a partir do exercício de 2022 através da FACWeb 2185476, tendo sido canceladas as NLs anteriores e gerada a atual NL3 (doc. 07).

Destacamos que nenhum valor havia sido pago, pois a própria NL3 não traz valores compensados por pagamentos relativos às NL1/NL2 anteriormente emitidas.

...

Como se extrai do exposto, o lançamento impugnado foi efetuado em cumprimento à r. decisão judicial proferida nos autos judiciais

1013963-40.2016.8.26.0053, bem como em posterior revisão de lançamento, em estrita observância ao teor do art. 149 do CTN.

Inicialmente, por força de r. decisão judicial, impunha-se que os dados avaliativos pertinentes ao imóvel fossem considerados no lançamento tributário do IPTU.

Mais ainda, caso a impetrante, como atual proprietária do imóvel versado na lide, discorde do aludido lançamento tributário, de se concluir que deverá discuti-lo junto aos autos judiciais mencionados, eis pertinente ao cumprimento de julgado nele proferido.

...
Conforme informado na defesa apresentada na anterior ação (fls. 216), houve geração de pré-DAT (fls. 223) relativamente aos montantes pagos a título da NL 01/2022, para fins de devolução mediante formulação do competente requerimento administrativo.”

No entanto, a empresa impetrante não discorreu sobre tais colocações trazidas nas informações prestadas pela autoridade coatora, sendo certo que a defesa apresentada pela Municipalidade se refere a outra impetração – Proc. nº 1079624-19.2023.8.26.0053, relativa ao mesmo SQL 156.050.0010-0, do respectivo exercício de 2022 (fls. 212 e ss.).

Conforme se extrai da r. sentença, “*a presente demanda não se baseia em fato absolutamente comprovado por meio de prova pré-constituída*”, por não ter feito menção a impetrante à alteração no imóvel com a retirada de antenna no exercício de 2021, tampouco em relação ao cumprimento de decisão judicial pela impetrada decorrente de ajuizamento de ação precedente, tudo recomendando, assim, a manutenção do entendimento do ilustre magistrado sentenciante



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

no sentido da ausência de direito líquido e certo a ser conferido à impetrante.

O singelo argumento da impetrante repousa na inexistência de alteração fática no imóvel, ou seja, situação diversa da apontada pela autoridade impetrada quando do lançamento retroativo.

Por tudo isso, então, impunha-se ao juízo *a quo* denegar a segurança pleiteada, porquanto inexistente o direito líquido e certo em prol da impetrante.

Ante o exposto, em suma, meu voto propõe negar provimento ao recurso.

Erbetta Filho
Relator
Assinatura eletrônica