

Município não deve cobrar IPTU retroativo sobre terreno, diz TJ-SP

Quando um terreno ou imóvel é comprado, o novo dono não tem responsabilidade solidária por impostos devidos pelo proprietário anterior em matrículas antigas. Com esse entendimento, a 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento a um recurso do município de São Paulo contra uma incorporadora.

A Prefeitura de São Paulo cobrou IPTU da empresa por matrículas velhas de um terreno que antes pertencia ao Metrô. Esses lotes foram comprados pela empreiteira. A empresa recorreu à Justiça, pedindo a anulação dos tributos, e ganhou em primeira instância.

O município recorreu ao TJ-SP, defendendo a validade dos impostos. A defesa da Fazenda municipal argumentou que, embora a empresa não fosse dona dos lotes à época, deveria pagar o imposto retroativamente porque a responsabilidade pelo pagamento acompanha o bem e não o proprietário individual.

Imunidade tributária

Os desembargadores, entretanto, não concordaram com a alegação de responsabilidade solidária pelo IPTU. O relator, João Alberto Pezarini, destacou que o Metrô tem imunidade tributária, por ser uma sociedade de economia mista prestadora de serviço público. Assim, a apelação foi negada.

“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 artigo 150, VI, ‘a’, da Constituição da República. Os imóveis desdobrados foram objeto de escrituras públicas de compra e venda, devidamente registrados nas respectivas matrículas, e não de mera atualização cadastral. O artigo 5º, da [Lei municipal 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”, assinalou o relator.

Os advogados **Eduardo Natal** e **Carina Chicote**, do escritório Natal & Manssur Advogados, atuaram no processo.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
Processo 1015710-15.2022.8.26.0053

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mai-25/municipio-nao-deve-cobrar-iptu-retroativo-sobre-terreno-diz-tj-sp/>

