

CIRCULAR - JAF 636/26

São Paulo, 06 de abril de 2026

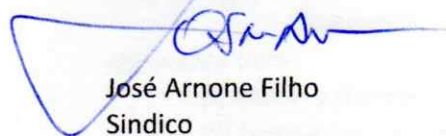
REF.: PROCESSO ADMINISTRATIVO OVI
PREFEITURA DE SÃO PAULO



PREZADOS CONDÔMINOS

Apresentamos na sequência um breve resumo elaborado pelo Escritório Elias, Matias Advogados, sobre a situação atual do processo administrativo requerido pelo Condomínio Edifício Itália, contra a Prefeitura de São Paulo.

Atenciosamente


José Arnone Filho
Sindico

elias matias
ADVOGADOS

PROCESSO ADMINISTRATIVO –
6017.2022/0022416-4 /
6017.2023/0034917-1

O processo administrativo nº **6017.2023/0034917-1** corresponde à continuidade do procedimento originalmente instaurado sob o nº **6017.2022/0022416-4**, tendo havido ajuste de numeração no âmbito de pedido de reconsideração, sem alteração de seu objeto ou conteúdo.

No curso desse processo administrativo, o pedido formulado pelo Condomínio Edifício Itália foi indeferido pela Administração Municipal com base em fundamentos de ordem material e formal.

Em síntese, o Município entendeu que:

- (i) não há previsão legal específica para o benefício fiscal pleiteado, especialmente no que se refere ao tombamento do imóvel, considerado como norma de eficácia limitada;
- (ii) o contribuinte não apresentou provas suficientes para afastar os critérios adotados no lançamento tributário, tais como área construída, idade do imóvel e fator de obsolescência; e
- (iii) as áreas questionadas — como escadas e áreas comuns — são consideradas áreas construídas e, portanto, integram a base de cálculo do IPTU.

Além disso, ao analisar o recurso administrativo interposto, a Administração deixou de apreciá-lo sob o fundamento de ilegitimidade do condomínio, sustentando que cada condômino deveria apresentar recurso individualizado para sua respectiva unidade, com protocolo próprio.

Diante dessa negativa, foi impetrado **Mandado de Segurança**, processo n.º 1075498-23.2023.8.26.0053 no qual se demonstrou a inconsistência da atuação administrativa, uma vez que o próprio Município havia reconhecido a legitimidade do condomínio em primeira instância, mas passou a negá-la no momento de análise do recurso. Tal conduta foi apontada como violadora do direito de petição e do princípio da segurança jurídica.

RELATÓRIO PROCESSUAL – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITÁLIA

Em sede de tutela de urgência (DJE – Relação 0698/2023), o Poder Judiciário entendeu que estavam presentes os requisitos legais, especialmente a probabilidade do direito invocado, e determinou a **suspensão dos atos praticados no processo administrativo nº 6017.2022/0022416-4**, evitando o prosseguimento do feito até a análise definitiva da questão.

Posteriormente, na sentença, a liminar foi **integralmente confirmada**, sendo concedida a segurança para:

- (i) anular a decisão administrativa que não conheceu o recurso;
- (ii) reconhecer de forma expressa a legitimidade do condomínio para interpor recurso administrativo; e
- (iii) determinar que a autoridade coatora proceda à análise do mérito do recurso apresentado.

A Municipalidade interpôs recurso contra essa decisão judicial, contudo, **não obteve êxito**, tendo ocorrido o **trânsito em julgado em 16/12/2024**, o que consolida de forma definitiva o entendimento favorável ao condomínio no que se refere à sua legitimidade para recorrer.

Atualmente, conforme consulta ao sistema, o processo administrativo encontra-se vinculado à unidade **PGM/FISC-41 (Subprocuradoria de Tributos Imobiliários, Contribuição de Melhoria e Mandado de Segurança)**, localizada na Rua Maria Paula, nº 136, Bela Vista – São Paulo/SP, sendo está a responsável pelo andamento mais recente. Registra-se, ainda, que a Prefeitura já foi devidamente intimada da decisão proferida no Mandado de Segurança.

Diante desse cenário, embora o indeferimento inicial tenha se baseado em fundamentos de mérito tributário, o Poder Judiciário reconheceu a existência de um vício processual relevante — consistente na indevida negativa de legitimidade recursal —, o que resultou na reabertura da discussão na esfera administrativa. Assim, o processo deverá prosseguir com a **análise efetiva do mérito do recurso administrativo**, agora de forma regular e em conformidade com a decisão judicial definitiva.

Por fim, permanecemos à disposição para adoção das medidas necessárias ao acompanhamento do caso e eventual atuação na próxima fase administrativa, especialmente quanto à análise de mérito a ser realizada pela autoridade competente.

Atenciosamente,

ELIAS, MATIAS ADVOGADOS
Rubens Carmo Elias Filho
Alejandro Trillo Neto