



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS E  
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**SOLUÇÃO DE CONSULTA SF/DEJUG nº 40, de 25 de novembro de 2015**

IPTU. Lançamento individualizado. Diferentes proprietários. Art. 124 do CTN. Solidariedade passiva.

O **DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E JULGAMENTO**, no uso de suas atribuições legais, em especial à vista dos artigos 73 a 78 da Lei 14.107, de 12 de dezembro de 2005 e em conformidade com o que consta nos autos do processo administrativo nº. \*\*\*\*\*;

**ESCLARECE:**

1. As consulentes são inscritas no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob os números \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*.

2. Afirmam as consulentes que realizaram compras de andares do prédio situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº \*\*\*\*. Desta forma, foi realizada pela consulente a compra integral do 11º pavimento e a de fração ideal de 80% do 12º pavimento, sendo vendedor \*\*\*\*\*. A mesma situação ocorreu com o 13º pavimento do mesmo prédio, em que o vendedor \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* vendeu 75% deste pavimento para o banco \*\*\*\*\* e 25% para \*\*\*\*\*.

3. À vista do exposto, as consulentes formulam as seguintes questões:

3.1. Em vista da situação descrita, é possível o lançamento de IPTU separadamente para os compradores do 12º pavimento do imóvel situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729?

3.2. Em vista da situação descrita, é possível o lançamento de IPTU separadamente para os compradores do 13º pavimento do imóvel situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729?

4. As consulentes apresentaram os seguintes documentos: 1 (uma) escritura de venda e compra e respectivas atas retificatórias do 15º Cartório de Notas; as matrículas 138.659, 138.660, 138.661, 138.662, 138.663 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital; 5 (cinco) certidões de Dados Cadastrais de Imóvel.

5. Dispõe o art. 73 da Lei nº 14.107, de 12 de dezembro de 2005, que o sujeito passivo da obrigação tributária, bem como as entidades representativas de categorias econômicas ou profissionais, poderão formular consulta sobre dispositivos da legislação tributária, **aplicáveis a fato determinado**. Desta forma,

a resposta à consulta formulada será dada com base na análise dos documentos apresentados pelo contribuinte.

6. Os compradores do 12º e 13º pavimentos são sujeitos passivos do Imposto Predial, conforme disposição do art. 10 da Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966.

7. Ressaltamos que no caso em análise fica caracterizada a solidariedade passiva entre os respectivos compradores do 12º e 13º pavimentos, nos termos do art. 124, I, do Código Tributário Nacional.

8. Frisamos que o lançamento do Imposto Predial é anual e feito um para cada prédio no nome do sujeito passivo, na conformidade do disposto no artigo 14 da Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966.

9. Portanto, não pode haver individualização de lançamentos do Imposto Predial para os compradores do 12º e 13º pavimentos.

10. Ressalvamos que o art. 123 do Código Tributário Nacional reza que salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.

11. As consulentes deverão atualizar seus dados no Cadastro de Contribuintes Imobiliários – IPTU, nos termos das matrículas.

12. Promova-se a entrega de cópia desta solução de consulta à requerente e, após anotação e publicação, archive-se.

**Flávio Sampaio Dantas**  
**Diretor do Departamento de Tributação e Julgamento**

SF/SUREM/DEJUG/DILEG/MMB