



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002747

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003042-46.2021.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MATHEUS GARCIA PELEGRINA, é apelado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº: 1003042-46.2021.8.26.0053

APELANTE: MATHEUS GARCIA PELEGRINA

APELADO: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 35223

EMENTA

APELAÇÃO – DECLARATÓRIA C.C. REPETIÇÃO INDÉBITO – IPTU – Exercícios de 2014 a 2020 – Insurgência em face da sentença que julgou improcedente o pedido – Alegação de que o Município realizou o cálculo do imposto em desacordo com as metragens dos imóveis constantes das respectivas matrículas – Descabimento – Laudo conclusivo no sentido de que não há erro ou incorreção na apuração ou cálculo do lançamento do IPTU dos imóveis do autor – Tributo que deve incidir sobre as áreas totais dos lotes (área privativa + área comum), em consonância com a lei municipal – Sentença mantida por seus próprios fundamentos – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de apelação interposto por **MATHEUS GARCIA PELEGRINA**, por meio do qual objetiva a reforma da sentença de fls. 725/730, que julgou improcedente o pedido, impondo-lhe o pagamento da sucumbência, fixada a verba honorária em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (R\$ 19.755,50 para agosto de 2020).

Sustenta, em suma, que apesar da conclusão do laudo pericial, verifica-se em simples análise dos documentos do imóvel, especificamente na matrícula do condomínio e notificação de lançamento de IPTU, o erro da apelada ao tributar o apelante. Alega que simplesmente foram somadas a área privativa e a área comum, chegando na área total 436,46m², sendo arredondado para 437m² e lançado para cobrar do apelante. Entende que ocorreu um erro de fato, pois

considerou a apelada, para cada morador, a área comum na sua totalidade, que permite a retroação dos efeitos da revisão e não um erro de direito ou mudança de critério jurídico, que é um equívoco na valoração jurídica dos fatos. Sustenta que todas as casas vizinhas a do Autor, do mesmo Sub-Condomínio Allegra Vivere tiveram reconhecidos judicialmente a necessidade de correção da área construída cobrada no IPTU por estar errada, não fazendo sentido que só o pedido do autor foi julgado improcedente, daí porque pugna pela inversão do julgado. Subsidiariamente, pede a redução da verba honorária.

Contrarrazões a fls. 783/791.

É o relatório.

O autor insiste na nulidade do lançamento por erro de metragem.

Mas, sem razão.

Diante do cotejo entre a prova documental e o laudo pericial, sob o crivo do contraditório, não há nos autos nada que indique o alegado erro de metragem.

Tal procedimento está em consonância com o disposto no artigo 12 da Lei 10.235/86, segundo o qual a área construída bruta é obtida por meio das seguintes medições da situação fática do imóvel:

“I - nas áreas cobertas, pelas medidas de seus contornos externos das paredes ou pilares;

II - nas áreas pavimentadas descobertas de terraços, sacadas, quadras esportivas, helipontos e heliportos, pelas medidas de seus contornos externos;

III - nas coberturas de postos de serviços e assemelhados, pelas medidas de sua projeção vertical sobre o terreno;

IV - nas piscinas, pelas medidas dos contornos internos de suas paredes”.

E, ainda de acordo com a determinação do artigo 13 da Lei 10.235/86:

"No cálculo da área construída bruta das unidades autônomas de prédios em condomínio, será acrescentada, à área privativa de cada unidade, a parte correspondente nas áreas comuns em função de sua quota-parte"

Portanto, como se vê, o procedimento adotado pelo Município não apresenta os vícios apontados pelo autor.

Saliente-se que, embora o apelante tenha sido incisivo quanto ao desacerto da conclusão da prova técnica, o perito se manifestou de forma contundente a fls. 580: *"(...) Com fundamento nas observações e estudos desenvolvidos pelo subscritor, considerando ainda os documentos disponibilizados nos autos e pelas partes, se conclui que a metodologia, quantificação de áreas e valores presentes nas emissões de IPTU, relativo à unidade privativa do Autor estão corretas, e em conformidade à legislação pertinente consultada"*.

Portanto, como dito, o que se denota é o inconformismo do autor, mas sem qualquer respaldo com a prova produzida.

O pedido subsidiário para redução da verba honorária também não merece acolhimento, pois fixada de acordo com os critérios previstos no artigo 85, § 3º do Código de Processo Civil e segundo os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Outra solução não havia mesmo que não fosse a improcedência do pedido, devendo a sentença ser mantida por seus próprios fundamentos, majorada a verba honorária em mais 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da causa (R\$ 19.755,50 para agosto de 2020), nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

REZENDE SILVEIRA
Relator