



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284618

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2065062-79.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é agravado CONDOMÍNIO LA VISTA LAPA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 RICARDO ANAFE (Presidente) E BORELLI THOMAZ.

São Paulo, 25 de março de 2025.

DJALMA LOFRANO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 27904

Agravo de Instrumento nº 2065062-79.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante(s): Município de São Paulo

Agravado(a)(s): Condomínio La Vista Lapa

RELATOR: DJALMA LOFRANO FILHO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA. CRÉDITO NÃO TRIBUTÁRIO. Insurgência contra decisão que deferiu a tutela de urgência para suspensão da exigibilidade dos créditos oriundos de auto de fiscalização (nº 12-01.006.766-7) lavrado pelo Município de São Paulo. Descabimento. Edifício em questão que possui Certificado de Conclusão expedido em dezembro de 2022, estando o autor dispensado, ao tempo da autuação, do Certificado de Acessibilidade exigido pela fiscalização, por expressa autorização do art. 26, § 1º, inc. I do Decreto nº 57.776/2017 – Estão dispensadas de Certificado de Acessibilidade as edificações que tenham: I - Certificado de Conclusão emitido com fundamento na Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, ou legislação posterior. Multa administrativa que não se equipara ao crédito tributário. Inaplicabilidade da Súmula 112 do STJ. Decisão mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto para reforma da decisão de fls. 58/61 (dos autos originários) que, em ação anulatória ajuizada pelo Condomínio La Vista Lapa em face do Município de São Paulo, deferiu parcialmente a tutela de urgência *para suspender a exigibilidade de multa vinculada ao auto de fiscalização sob número 12-01.006.766-7, bem como suspender efeitos de eventual protesto lavrado com fundamento em título derivado deste auto de fiscalização, com efetivação de medidas para suspender exigibilidade e atos de cobrança no prazo de 10 (dez) dias.*

Inconformada, a agravante sustentou, em síntese: a) a fiscalização ora discutida foi iniciada a partir de Inquérito Civil instaurado pelo Ministério Público de São Paulo, no qual verificou-se o descumprimento das normas de acessibilidade, impedindo ou dificultando o acesso de pessoas portadoras de necessidades especiais; b) a existência de certificado de conclusão não convalida as irregularidades eventualmente existentes; c) não houve qualquer insurgência ou a tomada de alguma medida administrativa face à primeira fiscalização (auto de intimação - sem aplicação de multa), nem se verificou pedido de regularização; d) inexistência de fundado receio ou de dano irreparável; e) aduz ser incabível a suspensão da exigibilidade do débito na situação em questão, nos termos do art. 151 do CTN; f) pugnou pela concessão de efeito suspensivo e, ao final, pelo provimento do recurso.

O recurso foi recebido, processado sem atribuição de efeito suspensivo (fls. 23/25) e respondido a fls. 29/32.

É o relatório.

Cuida-se de pretensão recursal voltada à reforma de decisão interlocutória que suspendeu a exigibilidade de multa vinculada ao auto de fiscalização ora objurgado, bem como suspender efeitos de eventual protesto lavrado com fundamento em título derivado do referido auto de fiscalização.

Para a antecipação da tutela provisória de urgência, é mister a análise dos pressupostos necessários, a saber: elementos de informação que evidenciem a probabilidade do direito alegado e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, caso a prestação jurisdicional pretendida não venha no tempo necessário para assegurar o exercício do

direito reivindicado, nos moldes do artigo 300 do Código de Processo Civil de 2015, que assim preceitua:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Na hipótese dos autos, aduz a parte autora, ora agravada, que recebeu título de protesto de multa referente ao Auto de Fiscalização (nº 12-01.006.766-7) lavrado em seu desfavor no valor de R\$ 133.674,18. Sustenta que a cobrança é abusiva, não possuindo amparo legal.

Aduz, inicialmente, que a Subprefeitura da Lapa emitiu auto de fiscalização em desfavor do Condomínio para apresentação do Certificado de Acessibilidade do empreendimento. Afirmar, contudo, que tal documento não é exigível, pois o empreendimento em questão teve o seu Certificado de Conclusão emitido com fundamento na Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992.

Desse modo, não tendo sido apresentado o Certificado de Acessibilidade, a agravante procedeu à aplicação da multa, consoante se depreende do documento de fls. 11.

A parte autora, então, ajuizou a presente ação, para ver anulado o referido Auto de Fiscalização, pugnando pelo deferimento da tutela de urgência, a fim de declarar inexigível a sanção aplicada.

A magistrada *a quo*, por sua vez, reputou inadequada os termos da formulação do pedido de tutela de urgência, entendendo que a inexigibilidade e cancelamento de multa somente poderá ser realizada após a regular contraditório, deferindo parcialmente a tutela de urgência apenas para *suspender a exigibilidade de multa vinculada ao auto de fiscalização sob número 12-01.006.766-7, bem como suspender efeitos de eventual protesto.*

Contra a referida decisão, insurge-se a municipalidade.

Consoante já salientado em decisão anterior, a decisão recorrida mostra-se bem dimensionada, pois analisou e deferiu o pedido da parte autora com a razoabilidade e ponderação necessárias.

Com efeito, o *fumus boni iuris* milita em favor da parte autora, considerando que o edifício possui Certificado de Conclusão expedido em dezembro de 2022, conforme documentação a fls. 18/19, de modo que se trata de edificação dispensada, ao tempo da autuação, do Certificado de Acessibilidade exigido pela fiscalização, por expressa autorização do art. 26, § 1º, inc. I, do Decreto nº 57.776/2017:

Art. 26. As edificações existentes que se enquadrarem nos incisos I e II do artigo 40 do COE devem requerer perante os órgãos competentes, no âmbito das suas competências, o Certificado de Acessibilidade.

§1º Estão dispensadas de Certificado de Acessibilidade as edificações que tenham:

I - Certificado de Conclusão emitido com fundamento na Lei nº11.228, de 25 de junho de 1992, ou legislação posterior; ou
II - Certificado de Acessibilidade válido.

Nesse sentido, os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO – Auto de Licença de Funcionamento – Pretensão mandamental voltada à dispensa de apresentação do Certificado de Acessibilidade, autorizando-se a utilização do Certificado de Conclusão para fins de emissão da licença de funcionamento – Concessão da ordem pela r. sentença – Inconformismo do Município de São Paulo e reexame necessário ex officio – Não cabimento – Possibilidade de comprovação do atendimento às condições de segurança e acessibilidade por meio de outros documentos – Inteligência do art. 26, §1º, incisos I a XI, do Decreto Municipal nº 49.969/2008 – Impetrante, ademais, dispensada da exigência de possuir Certificado de Acessibilidade, nos termos do art. 26, §1º, inciso I, do Decreto Municipal nº 57.776/2017 – Precedentes específicos deste E. Tribunal de Justiça – Sentença mantida – Recurso voluntário e reexame necessário não providos. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1032416-73.2022.8.26.0053; Relator (a): Jayme de Oliveira; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 10ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 18/10/2024; Data de Registro: 18/10/2024).

Ação anulatória. Auto de Infração e Imposição de Multa. Infração à Lei Municipal 16.642/2017, de São Paulo ("Código de Obras e Edificações"). Certificado de acessibilidade para edificação destinada ao uso coletivo (hotel), entendida como aquela destinada à atividade não residencial (art. 40, II do Código de Obras e Edificações). Estabelecimento com Certificado de Conclusão emitido com lastro na Lei Municipal nº 11.228/92. Inexigibilidade do certificado de acessibilidade, ao tempo da autuação. Vigência que se dá ao artigo 26, § 1º, inc. I do Decreto nº 57.776/2017. Não demonstrados, pela Administração, os fatos e fundamentos determinantes para o ato administrativo. Presunção de legitimidade dos atos administrativos afastada. Ação procedente. Critério para verba honorária. Regência pelo Tema 1.076/STJ. Recurso e reexame necessário desprovidos. (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1004982-75.2023.8.26.0053; Relator (a): Borelli Thomaz; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 1ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024).

No mais, mister consignar que a penalidade aplicada pelo Município agravante não tem natureza tributária, razão pela qual não se aplica, na espécie, o Código Tributário Nacional, bem como a Súmula 112 do Superior Tribunal de Justiça, cujo enunciado prescreve que: “*o depósito somente suspende a exigibilidade do crédito tributário se for integral e em dinheiro*”.

Por se tratar de multa administrativa, não há que se falar em aplicação, por analogia, do Código Tributário Nacional. Portanto, sendo possível que a suspensão pretendida pela parte autora seja concedida com fundamento no art. 300 do CPC.

Neste contexto, conclui-se que a decisão agravada está correta e fica inteiramente mantida, por seus bem deduzidos fundamentos

Diante do exposto, nega-se provimento ao recurso de agravo de instrumento.

DJALMA LOFRANO FILHO
Relator