



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312773

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011038-42.2014.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado FAS - ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS S/C LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 EURÍPEDES FAIM (Presidente), ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

EURÍPEDES FAIM

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº.: 32059

APELAÇÃO Nº.: 1011038-42.2014.8.26.0053

COMARCA: SÃO PAULO

APELANTE: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

APELADA: FAS - ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS S/C LTDA.

JUÍZA DE 1º GRAU: MARICY MARALDI

EMENTA

DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. IPTU. RECURSO DESPROVIDO.

Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto pelo Município de São Paulo contra sentença que julgou parcialmente procedente ação anulatória movida por FAS - Administração de Bens Próprios S/C Ltda., anulando os lançamentos adicionais de IPTU de 2008 a 2013, na parte em que excedem a correta atualização pela alteração da idade do edifício, restando consignado que a alteração alcança os exercícios de 2014 e subsequentes.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a reforma realizada no imóvel se caracteriza como substancial, para o fim de reiniciar a contagem da idade do imóvel e do fator de obsolescência, nos termos do art. 16, § 1º, inciso II, da Lei Municipal nº 10.235/86.

III. Razões de Decidir

3. O laudo pericial demonstrou que a reforma não foi substancial, pois a ampliação da área construída foi de apenas 18%, sem alterações significativas nas características do imóvel. Assim, incabível a alteração da idade da edificação e, conseqüentemente, do fator de obsolescência.

4. Ademais, a aplicação aos exercícios fiscais de 2014 e seguintes da idade da edificação e do fator de obsolescência entendidos como corretos na sentença recorrida, não implica o congelamento permanente de tais condições, na medida em que seus termos apenas se aplicam enquanto não sobrevier modificação substancial no plano fático e normativo.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A reforma não foi substancial, não reiniciando a contagem da idade do imóvel. 2. A aplicação aos exercícios seguintes da idade da edificação e do fator de obsolescência entendidos como corretos não impedem a posterior alteração de tais condições em razão de modificação na situação fática e normativa.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, inciso I; art. 85, § 11.

Código Tributário Nacional, art. 33, art. 142, art. 144.

Lei Municipal nº 10.235/86, art. 16, § 1º, inciso II.

Decreto Municipal nº 52.884/2011, art. 31, § 1º, inciso II.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação/Reexame Necessário 0008377-93.2003.8.26.0053, 18ª Câmara de Direito Público, Rel. Roberto Martins de Souza, j. 27/03/2014; Apelação 9122468-66.2007.8.26.0000, 2ª Câmara Extraordinária de Direito Público, Rel. Vicente de Abreu Amadei, j. 09/06/2014.

Honorários Recursais:

Majoração em 1% dos honorários advocatícios devidos ao procurador da autora, conforme o art. 85, § 11, do CPC, considerando o trabalho adicional realizado em grau recursal.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** contra a r. sentença de fls. 316/322, integrada pela r. decisão de fls. 348/349, cujo relatório se adota e que julgou parcialmente procedente a ação anulatória movida por **FAS - ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS S/C LTDA.**, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para anular os lançamentos adicionais de IPTU referentes aos exercícios de 2008 a 2013 na parte em que excedem a correta atualização pela alteração da idade do edifício, definido como sendo de 44 (quarenta e quatro) anos, em 2008, restando consignado que a alteração alcança os exercícios de 2014 e subsequentes, por se tratar de relação de trato sucessivo. Em razão da sucumbência recíproca, ambas as partes foram condenadas ao pagamento das custas e das despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Nas razões de apelação (fls. 352/361), o Município alega que a apelada realizou reforma substancial na edificação existente no imóvel cadastrado sob o SQL nº 025.046.0067-4, de modo que se aplica a previsão constante do artigo 16, § 1º, inciso II, da Lei Municipal nº 10.235/86, reiniciando-se a contagem da idade do imóvel e, em consequência, do fator de obsolescência. Subsidiariamente, sustenta que a aplicação das conclusões quanto ao fator de obsolescência em relação aos exercícios fiscais de 2014 e seguintes implica congelamento permanente da idade da construção e do fator de obsolescência, de modo que a Administração Tributária Municipal tenha de ignorar as alterações nas características do bem, decorrentes de novas reformas. Requer a reforma da r. sentença, a fim de que a ação seja julgada improcedente.

As contrarrazões vieram (fls. 367/373).

Este é o relatório.

Passa-se a analisar o recurso.

DA BASE DE CÁLCULO DO IPTU.

O Código Tributário Nacional, com relação ao IPTU, dispõe no que tange à base de cálculo:

Art. 33. A base do cálculo do imposto é o **valor venal** do imóvel. (grifo nosso)

O conceito de valor venal não é definido pelo Código Tributário Nacional, mas Aliomar Baleeiro deu uma definição para valor venal que se tornou clássica, dizendo:

“valor venal é aquele que o imóvel alcançará para compra e venda a vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis”.¹

O valor de mercado é um valor que se altera no tempo, assim a questão que se precisa responder para se definir o correto valor venal seria o valor venal de qual momento se deve usar.

O Código Tributário Nacional responde essa questão quando trata do lançamento, ocasião em que o Fisco determina a matéria tributável, ou seja, a base de cálculo, como se vê no art. 142. Logo em seguida estabelece o Código:

Art. 144. O lançamento reporta-se à **data da ocorrência do fato gerador** da obrigação e rege-se pela lei então vigente, ainda que posteriormente modificada ou revogada. [...]

§ 2º O disposto neste artigo **não se aplica aos impostos lançados por períodos certos de tempo**, desde que a respectiva lei fixe expressamente a **data em que o fato gerador se considera ocorrido**. (grifo nosso)

O IPTU segue a regra do parágrafo segundo e normalmente as leis fixam sua ocorrência no dia 1º de janeiro de cada ano.

No Município de São Paulo, a forma de cálculo do valor venal dos imóveis está prevista na Lei Municipal nº 10.235/1986, que assim dispõe acerca dos imóveis edificados:

Art. 11. A construção será enquadrada em um dos tipos e padrões previstos na Tabela V, e seu **valor venal resultará da multiplicação da área construída bruta pelo valor unitário de metro quadrado** de construção associado à subdivisão da zona urbana a que pertença, constante da Tabela VI, **e pelo fator de obsolescência**, constante da Tabela IV. (Redação dada pela Lei nº 15.889/2013)

Art. 12 - A **área construída** bruta será obtida através da **medição dos contornos externos das paredes ou pilares**, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento. [...]

Art. 14 - Para os efeitos desta lei, as obras paralisadas ou em andamento, **as edificações** condenadas ou **em ruína**, as construções de natureza temporária e as construções, de qualquer espécie, inadequadas à sua situação, dimensões, destino ou utilidade, **não serão consideradas como área construída**. [...]

Art. 16. A **idade** de cada prédio, **para aplicação do fator de obsolescência** de que trata a Tabela IV, corresponderá à **diferença entre o exercício a que se refere o lançamento tributário e o ano do término da construção** ou, quando anterior, o de sua efetiva ocupação.

§ 1º A idade de cada prédio será: [...]

II – **contada a partir do ano da conclusão da reforma, quando esta**

¹ BALEEIRO, Aliomar. “Direito Tributário Brasileiro.” 10ª Edição revista e atualizada por Flávio Bauer Novelli. Rio de Janeiro, Forense, 1986, p. 157.

for substancial. [...]

§ 4º **Quando o acréscimo de área edificada em imóvel residencial resultar da construção de abrigo para veículos ou de piscina, não será alterada a idade do prédio.**

§ 5º No resultado do cálculo da idade da edificação será desprezada a fração de ano.

Art. 17 - O valor venal de imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno com o valor, da construção, calculados na forma desta lei. (grifo nosso)

Assim, para a aferição do valor venal do imóvel devem ser considerados o padrão construtivo, a área e o fator de obsolescência, que é calculado em função da idade do prédio.

A teor do artigo 16 transcrito acima, nota-se que, quando houver reforma substancial, a idade do imóvel será computada a partir da conclusão da reforma.

O Decreto Municipal nº 52.884/2011 elucida que a reforma será substancial quando implicar acréscimo superior a 50% da área edificada:

Art. 31. A idade de cada edifício, para aplicação do fator de obsolescência de que trata a Tabela IV, corresponderá à diferença entre o exercício a que se refere o lançamento tributário e o ano do término da construção, observado o disposto no § 2º do artigo 28 deste regulamento, ou, quando anterior, o de sua efetiva ocupação.

§ 1º. A idade de cada edifício será: [...]

II – contada a partir do ano da conclusão da **reforma**, quando esta for **substancial, caracterizada como a obra que:**

a) altera significativamente as características anteriores do imóvel por **acréscimo superior a 50%** (cinquenta por cento) **da sua área edificada** ou de sua volumetria; ou b) altera significativamente as características anteriores do imóvel, por **modificação de estrutura ou da distribuição e divisão dos espaços internos de sua compartimentação**; ou [...] (grifo nosso)

O caso dos autos.

No caso dos autos, os lançamentos de IPTU dos exercícios de 2008 a 2013 referentes ao imóvel cadastrado sob SQL nº 025.046.0067-4 foram inicialmente realizados com a previsão de fator de obsolescência 0,20 (fls. 31/36), o que indica que a idade do prédio seria superior a 40 (quarenta) anos (fls. 38).

Ocorre que, após a realização de obra, a autora requereu a regularização do imóvel, havendo sido atualizada a área da construção (fls. 39/44).

Em vista disso, sobrevieram lançamentos complementares do IPTU para o período, com alteração não apenas na área construída, mas também no fator de obsolescência, passando a idade do edifício a ser contada a partir de 2002 (fls. 26/30).

Segundo alega o Município, as alterações decorrem da realização de reforma

substancial na edificação, de modo que se aplica a previsão constante do artigo 16, § 1º, inciso II, da Lei Municipal nº 10.235/86, reiniciando-se a contagem da idade do imóvel e, em consequência, do fator de obsolescência.

Contudo, o laudo pericial produzido nos autos (fls. 110/145) demonstra que há incorreções quanto ao enquadramento da reforma como substancial, uma vez que somente houve ampliação da área construída em 18% (dezoito por cento), sem que houvesse alterações significativas nas características do imóvel (fls. 134):

“Por todas as razões acima, concluo que trata-se de ampliação da área anteriormente construída em 18%, não sendo considerada para efeitos técnicos de engenharia como tendo “havido alteração fática substancial” no imóvel, sua abrangência é principalmente externa ao prédio original e o que foi feito internamente é muito pouco, 6% não descaracterizando o prédio antigo nem mudando nada de significativo em sua aparência”.

Assim, verifica-se que restaram demonstrados vícios nos lançamentos complementares aptos a ensejar a sua anulação.

Nesse sentido, já se manifestou este E. Tribunal de Justiça:

Apelação/Reexame Necessário - Ação Anulatória - IPTU do exercício de 2003 - Sentença que julgou parcialmente procedente a ação, extinguindo o processo e determinando anulação dos lançamentos do IPTU do exercício de 2003, em razão de erros comprovados no lançamento [...] - **Fator de obsolescência e padrão de construção - Demonstração segura através de laudo pericial de que os tributos foram lançados com erro**, sendo analisados de acordo com a legislação municipal vigente (Lei nº 10.235/86) - Retificação da base de cálculo do lançamento do tributo - Ocorrência - Extensão do provimento jurisdicional a exercícios futuros e multa imposta à Fazenda Pública mantidos - Prejudicado o recurso quanto ao padrão e tipo de construção referente ao imóvel cadastrado sob o nº 147.001.00001-9 e, no mais, nega-se provimento ao Reexame Necessário e ao apelo da Municipalidade. (TJSP, Apelação/Reexame Necessário 0008377-93.2003.8.26.0053, 18ª Câmara de Direito Público, Rel. Roberto Martins de Souza, j. 27/03/2014, V. U.) (grifo nosso)

APELAÇÃO Ação anulatória de lançamentos tributários Município de São Paulo IPTU Exercício de 2006 **Vagas de garagem de edifício comercial do denominado Conjunto Nacional Classificação de tipo e padrão de construção (Tipo 4, Padrão C), no âmbito dos imóveis comerciais com três ou mais pavimentos, incorreta Desclassificação para edifício garagem (Tipo 6, Padrão A) admitida Erro na base de cálculo**, considerando as unidades como se tivessem frente para a Av. Paulista, quando, a rigor, o edifício garagem tem entrada pela Rua Padre João Manoel, distorcendo, assim, o valor do imposto Aplicação da Lei Municipal nº 10.235/86 Sentença de improcedência reformada RECURSO PROVIDO. (TJSP, Apelação 9122468-66.2007.8.26.0000, 2ª Câmara Extraordinária de Direito Público, Rel. Vicente de Abreu Amadei, j. 09/06/2014, V. U.) (grifo nosso)

Por fim, importante consignar que a aplicação de tais conclusões em relação aos exercícios fiscais de 2014 e seguintes não implica o congelamento permanente da idade da construção e do fator de obsolescência, na medida em que seus termos apenas se aplicam

enquanto não sobrevier modificação substancial no plano fático e normativo.

Dessa forma, a respeitável sentença deve ser mantida.

DOS HONORÁRIOS RECURSAIS.

Verifica-se que na r. sentença cada uma das partes foi condenada a pagar honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Dispõe o art. 85, § 11, do Código de Processo Civil:

§ 11. O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento.

O que deve ser considerado é o trabalho adicional realizado em grau de recurso.

As regras para essa fixação são as previstas nos §§2º a 6º do art. 85 do mesmo Código, não se podendo ultrapassar os limites dos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Considerando-se o §2º se pode afirmar que houve zelo do profissional, mas o Tribunal é um lugar agradável de trabalhar, com amplas facilidades, inclusive com o uso de internet, além disso, a natureza e importância da causa são normais, bem como o trabalho realizado e o tempo despendido.

Assim, atendendo-se ao disposto no § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários devidos ao procurador da autora em 1% (um por cento), passando a corresponder os honorários advocatícios a 11% (onze por cento) do valor atualizado da causa.

Por derradeiro, considera-se questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se jurisprudência consagrada, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que para fins de interposição de recursos extremos às cortes superiores é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. Bem por essa razão eventuais embargos declaratórios não se prestariam à eventual supressão de falta de referência a dispositivos de lei (STJ, EDcl no RMS 18.205/SP, Rel. Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJ 08/05/2006).

Ante o exposto, meu voto propõe que se **NEGUE PROVIMENTO** ao recurso.

EURÍPEDES FAIM
RELATOR