



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336898

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0027152-78.2011.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CENI CAMARA, é apelado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

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) E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3500 – 15ª Câmara de Direito Público

Apelação nº 0027152-78.2011.8.26.0053

Apelante: Ceni Câmara

Apelado: Município de São Paulo

Origem: Foro da Fazenda Pública – 10ª Vara da Fazenda Pública

Apelação Cível. Ação anulatória de ato administrativo. IPTU. Pretensão de declaração de nulidade de ato administrativo de unificação dos lançamentos sobre o mesmo imóvel. Sentença de improcedência da ação. Insurgência da autora. Não cabimento. Pelo que consta dos autos, de fato existiram oito prédios sobre o imóvel objeto da lide, porém esta não é a realidade atual apurada no auto de constatação e na prova pericial realizada em outra ação. Autora que não se desincumbiu de comprovar o fato constitutivo do seu direito (art. 373, I do CPC). Rejeição do pedido que era de rigor Sentença mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença (fls. 334/337) que julgou improcedente a ação anulatória de ato administrativo ajuizada por **Ceni Câmara** em face do **Município de São Paulo**, condenando a autora ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em R\$ 5.000,00.

Opostos embargos de declaração pela autora, que foram rejeitados.

Recorre a autora buscando a reforma da decisão *“reconhecendo a nulidade do ato administrativo que unificou os lançamentos de IPTU do imóvel da apelante, restabelecendo a individualização dos lançamentos para cada uma das casas da Vila Popular, conforme a configuração anterior, nos termos da fundamentação retro, considerando, em especial, a inobservância das*

provas pericial homologada em juízo e sentença transitada em julgado”

Recurso respondido (fls. 388/398).

É o relatório.

Narra a autora na petição inicial que i) é proprietária do imóvel situado na Rua Maria Carolina nº 404, constante de uma Vila Popular composta por oito casas individuais, todas com entrada comum pelo nº 404; ii) os lançamentos de IPTU do referido imóvel, do ano de 1962 até 2004, foram realizados de maneira individual, sendo emitido boleto de cobrança de cada casa nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8; iii) no ano de 2005, o réu sem prévia comunicação ou a requerimento da contribuinte, retirou os números das casas correspondentes no lançamento de IPTUS, porém continuou emitindo os boletos de cobrança de forma individual; iv) em 2009, a autora solicitou através do processo administrativo nº 2009-0.111.153-4, a alteração do lançamento de IPTUS, para constar em cada contribuinte o número das casas; v) em 2010 o processo administrativo foi julgado improcedente e o réu unificou os lançamentos de IPTUS, ou seja, sem qualquer aviso, comunicação ou requerimento da contribuinte, afrontando diretamente o direito adquirido da autora; vi) o recurso administrativo apresentado pela autora também foi julgado improcedente em 26/04/2011. Requer seja julgada procedente para anular o ato administrativo que unificou os lançamentos de IPTU.

Citado, o Município apresentou contestação. Ressaltou que *“a partir do exercício de 2005, diante da constatação à época operada pela fiscalização de que no citado imóvel existia apenas uma edificação (e não mais oito delas), localizada no fundo do mesmo, correspondente ao SQL 015.136.0007.9, passou-se a tributar este contribuinte pelo imposto predial (imóvel construído) e os demais (sete*

deles) pelo imposto territorial (imóvel não construído)” (fls. 84/87).

O autor apresentou réplica às fls. 97/99.

Em despacho proferido em 06/04/2015 o D. Magistrado determinou a constatação por Oficial de Justiça da real situação existente no imóvel da autora:

“Há uma divergência fática entre os litigantes: a autora sustenta, talvez fundada no título de propriedade, a existência de 8 casas no imóvel de sua propriedade, enquanto que o réu (município de São Paulo), com base em vistoria feita por auditor fiscal, afirma que no local há apenas uma construção de 60 metros quadrados, dentro de terreno de 988 metros quadrados e que, de fato, há desconformidade entre o que ele constatou e a mencionada na matrícula do imóvel, as fotografias exibidas não auxiliam a elucidação da controvérsia.

A questão não é técnica, a exigir prova pericial, bastando a constatação por oficial de justiça da real situação existente no imóvel da autora.

Para tanto, deverá ser expedido mandado de constatação, para os fins antes tangidos, no cumprimento do qual poderão estar presentes as partes, que deverão entrar em contato com o oficial de justiça, de modo a viabilizar esse concurso.

Int.”

Auto de constatação acostado à fl. 114.

As partes se manifestaram às fls. 174/175 (autora) e 216/217 (réu).

A autora acostou aos autos prova pericial elaborada na ação nº 1036569-23.2023.8.26.0053 (fls. 243/281).

Pois bem.

A r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça: *“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

O Juízo *a quo* analisou detidamente os elementos constantes dos autos, corretamente concluindo pela improcedência da ação.

Como bem consignou a r. sentença:

“De rigor a improcedência da ação.

Com efeito, conforme restou devidamente esclarecido pela Municipalidade de São Paulo, o imóvel em questão, até o exercício fiscal de 2004, possuía efetivamente 8 casas construídas, estas tributadas individualmente pelo imposto predial (contribuintes SQL 015.136.0007 a 0014). Ocorre que a partir do exercício de 2005, diante da constatação à época operada pela fiscalização de que no referido imóvel não mais existiam mais oito delas, e sim, um único imóvel, correspondente ao SQL 015.136.0007.9, passou-se a tributar este contribuinte pelo imposto predial (imóvel construído) e os demais (sete deles) pelo imposto territorial (imóvel não construído).

Como a autora admite na inicial, ingressou com procedimento administrativo nº 2009.0.111.153.4, visando alterar a tributação do SQL 015.136.0008.7, ex. 2009, de imposto territorial para imposto predial, porém sem êxito, tendo a autoridade municipal fundamentado a decisão, nos seguintes termos:

"Em vistoria ao local, apesar do imóvel encontrar-se fechado, pudemos constatar ser improcedente o pedido, uma vez

que existe somente uma casa nos fundos (desde 2005 tributada pelo SQL 015.136.0007.90) e o restante do imóvel (lotes 0008.7 a 0014.1) com incidência territorial, conforme lançado a partir de 2005. Posto isso e face a matrícula apresentada não caracterizar unidade em condomínio, I providenciamos de Ofício, exercício 2010, o cancelamento dos lotes 0007-9 a 0014-1 por englobamento no lote 0091.5 através da FAC NET no. 0155883".

Salientou, ainda, a Municipalidade requerida que conforme se verifica em foto da área correspondente ao imóvel em questão, sobre ele há apenas uma pequena edificação localizada nos fundos, e que 7 das 8 edificações foram demolidas, informação essa que teria sido ocultada pela autora em sua peça exordial.

Ainda, consta da peça de defesa que em fiscalização o ente municipal constatou:

- 1) a existência de um imóvel com área total de 988 m²;*
- 2) nele edificado na parte dos fundos uma única casa de aproximadamente 80 m²;*
- 3) pertencente a um único titular, ou seja, sem que haja a caracterização de um condomínio; e por fim,*
- 4) identificado por uma única matrícula imobiliária.*

Tudo confirmado pelo auto de constatação de fls. 106, no qual restou confirmado que na área em questão não existe mais uma vila composta de 08 casas, e que as características do imóvel constantes da matrícula nº 66514 do 13 CRI (fls. 07/10) não correspondem mais a realidade fática do local.

Assim, há de prevalecer na hipótese a presunção de veracidade e de legitimidade de que são dotados os atos administrativos."

A ação ordinária nº 1036569-23.2020.8.26.0053 ajuizada por Ceni Câmara em face do Município de São Paulo foi julgada procedente *“para que os lançamentos de IPTU relativos aos períodos de 2012 a 2020 sejam recalculados, considerando o uso residencial do imóvel, de padrão simples, construído em 1924.”*

A prova pericial elaborada no imóvel em questão na referida ação concluiu que (fls. 243/281):

“O imóvel vistoriado é exclusivamente residencial, servindo claramente somente para moradia da Autora e de seu companheiro.

Com relação ao ano de construção, os dados coletados indicam claramente que a construção dos imóveis ocorreu antes de 1930, conforme indicado nas plantas do SARA BRASIL.

Com relação ao padrão construtivo, podemos afirmar que, à luz dos padrões de classificação de construção da NBR 12.721, o imóvel tem padrão de construção popular, não se verificando nenhum elemento que respalde a classificação feita pela Ré, indicando que o imóvel seria comercial luxo. inda à título de colaboração, também entende este signatário que seria prudente avaliar a questão da área construída do imóvel.

Segundo a Ré o imóvel seria composto de uma construção de 60 metros quadrados e outra de 435 metros quadrados.

Observando o local dos fatos não é isso que lá está edificado.

Conforme os dados apontados pela Autora e conferidos pela perícia o imóvel tem 435 metros quadrados.

Não existe a citada casa de 60 metros quadrados que a Ré apontou em sua contestação.

A área construída total do imóvel é de 435 metros quadrados.”

E o auto de constatação elaborado pelo Oficial de Justiça na presente ação concluiu que (fl. 114):

“CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 053.2016/069147-9 dirigi-me à Rua Maria Carolina, nº 404, e ai sendo constatei que, do lado direito do terreno existe apenas o telhado de uma antiga edificação, tipo chalezinho, pois as paredes foram demolidas, ao fundo avistei duas pequenas casas, que aparentemente coincide com a descrição da edificação que tem 60 metros quadrados e, para quem olha o terreno de frente, no seu lado esquerdo, existe uma sequência de casinhas, que no passado foram aptos individuais e que, com o passar dos anos, foram se arruinando e as paredes que dividiam esses chalezinhos foram removidas, formando um pavilhão só, dando assim a aparência de um único imóvel, mas é notório as marcas que ficaram das paredes que foram removidas. Cumpre ainda ressaltar, que a moradora do local, Sra. Ceni Câmara, apresentou fotos antigas do terreno, com as casinhas ainda em bom estado, confirmando que ali existiu sim várias casas e não apenas uma. Face ao exposto, devolvo o r. Mandado em cartório para os devidos fins.” (g.n.)

Neste passo, em que pese o esforço da apelante, pelo que consta dos autos, de fato existiram oito casas no imóvel objeto da lide, porém esta não é a realidade atual que foi apurada quer seja no auto de constatação ou mesmo na prova pericial realizada na outra ação:

Ademais, a divergência na metragem da casa edificada no imóvel, apontada no laudo e indicada pelo Município, não

se mostra suficiente para embasar as alegações de autora quanto a existência de oito casas no local.

A prova emprestada descreve o imóvel e considerou a área construída de 435 m², afinal os antigos prédios individuais foram retirados, subsistindo um “pavilhão” facilmente perceptível nas fotografias de fls. 252 e 254.

Aliás, tudo leva a crer que o prédio 8, ocupado pela autora, absorveu parte de dois outros prédios, cuja numeração ainda remanesce na parede, contudo, integrando a moradia hoje existente.

Em verdade, o Perito não afirmou que os oito prédios residenciais existem no local, tanto assim que presumiu a existência pretérita por força dos medidores de luz individualizados existentes na entrada do imóvel (fls. 253).

Nas palavras do Perito:

“...Destacamos também que existem instalados os antigos medidores de energia da companhia de energia Light, indicando que de fato **eram 08 (oito imóveis dentro do terreno...**” (fls. 269).

Da mesma forma o memorial descritivo de fls. 176/181 não atestou a existência de oito prédios no local, senão um único empregado pela autora como moradia, indicando a mesma área construída do referido laudo.

Em resumo, ao avesso do alegado, dos oito prédios de moradia popular, construídos no início do século XX, subsiste no presente apenas um deles, o de número 8, habitado pela contribuinte. Ademais, a área construída de 435 m² não se presta a evidenciar que as oito unidades continuam de pé, de modo que a unificação dos cadastros, levada a efeito na esfera administrativa, é consentânea com a realidade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, diante da ausência de elementos aptos convencer de que são verdadeiros os fatos alegados na inicial (art. 373, inciso I do Código de Processo Civil), a rejeição do pedido era mesmo de rigor.

E mais não é preciso dizer para que a r. sentença seja mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Posto isso, **nega-se** provimento ao recurso.

Em atenção ao artigo 85, §§ 1º e 11 do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários devidos pela **autora apelante** para R\$ 6.000,00.

MARCOS SOARES MACHADO
Relator