



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000223550

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008558-47.2021.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA.

ACORDAM, em 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Em julgamento estendido, por maioria de votos, deram provimento aos recursos, com declaração de voto convergente do 3º Juiz, Des. Eurípedes Faim, vencidos o 2º Juiz, Des. Raul De Felice, que declara, e o 4º Juiz, Des. Erbetta Filho.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente), RAUL DE FELICE, ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 6 de março de 2025.

EUTÁLIO PORTO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 48976

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1008558-47.2021.8.26.0053

COMARCA: SÃO PAULO

APELANTE: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

APELADO: COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL - Ação anulatória - IPTU do exercício de 2021 - Município de São Paulo - Discussão acerca do padrão construtivo e do fator de obsolescência utilizados no cálculo do valor venal do imóvel - Pretendida anulação do lançamento sob a alegação de que o Município deveria ter se utilizado do padrão de construção da área predominante do imóvel no cálculo do imposto - Área predominante do imóvel, referente a estacionamento e áreas internas do shopping, que não condiz com sua destinação principal - Aplicação de critério adverso previsto no § 1º do art. 15 da Lei Municipal nº 10.235/1986, consistente na utilização do padrão de construção da área de destinação principal, que se mostra mais consentânea com o princípio constitucional da capacidade contributiva e com a concretização da justiça fiscal - Perícia judicial que não foi capaz de infirmar o cálculo do fator de obsolescência apresentado pelo Município, eis que desconsiderou os acréscimos de área constatados pelo ente público em sede de processos administrativos não contestados nos autos - Anulação do lançamento afastada - Considera-se interposto o recurso oficial - Sentença reformada - **Recursos providos.**

RELATÓRIO

Trata-se de ação anulatória proposta pela COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA em face do MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, objetivando a anulação do lançamento de IPTU do exercício de 2021, referente ao imóvel situado na Rua Palestra Itália, nº 500, Água Branca, São Paulo/SP, cadastro de contribuinte nº 022.086.0192-0.

Alegou a autora que o IPTU do exercício de 2021 foi calculado com base no padrão de construção 4E, estando em

desacordo com o disposto nos artigos 11 e 15 da Lei Municipal nº 10.235/1986, pois, nos termos da referida lei, deve ser levado em consideração o padrão da área predominante, que corresponde, no caso, ao padrão 4B, com 61,68% em relação à metragem construída total.

Sustentou, também, que o Município de São Paulo aplicou fator de obsolescência incorreto, pois utilizou o fator de 0,93, quando o correto seria 0,89, conforme regulamenta o artigo 16 da Lei nº 10.235/1986.

A Municipalidade de São Paulo apresentou contestação às fls. 1.115/1.131, com réplica às fls. 1.201/1.223.

Laudo pericial às fls. 1.380/1.682 e esclarecimentos às fls. 1.796/1.811.

Alegações finais às fls. 1.845/1.870.

A sentença de fls. 1.898/1.905, integrada pela decisão de fls. 1.918/1.919, proferida pelo MM. Juiz Marcos de Lima Porta, cujo relatório se adota, julgou procedente a pretensão, com fundamento no art. 487, I, do CPC, para anular o lançamento do IPTU do exercício de 2021. Sucumbente, a Municipalidade foi condenada a arcar com as custas e despesas processuais, bem como a pagar honorários advocatícios fixados em 5% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 3º, III, do CPC.

Inconformada, a Municipalidade apelou às fls. 1.924/1.941, requerendo a reforma da sentença. Alegou que deve ser

aplicado o § 1º do art. 15 da Lei Municipal nº 10.235/86, tendo em vista que a área predominante do imóvel autora não condiz com a sua destinação principal. Sustentou que a padrão de construção 4E traz como pressuposto de enquadramento a existência de áreas acessórias e a arquitetura suntuosa, como é o caso do imóvel objeto da tributação. No tocante ao fator de obsolescência, alegou que o imóvel foi objeto de várias reformas/ampliações não mencionadas pela autora na demanda e que afetam o ano de construção corrigido, e que o Município apenas deu cumprimento à legislação de regência. Aduziu, por fim, que a autora ajuizou diversas ações anulatórias de IPTU nas quais os peritos chegaram a conclusões diversas, de modo que a análise da questão deve se dar de acordo com os critérios objetivos constantes da legislação tributária, pois se trata de discussão de cunho jurídico e não técnico.

Recurso tempestivo e isento de preparo, com contrarrazões às fls. 1.945/1.972.

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

Diante da sucumbência da Fazenda Pública e em razão do valor da causa superar o limite estabelecido no art. 496, § 3º, III, do CPC, considera-se interposto o recurso oficial.

Os recursos comportam provimento.

Pretende a autora a anulação do lançamento de IPTU do exercício de 2021, ao argumento de que o imposto foi

calculado em desacordo com o disposto nos arts. 11 e 15 da Lei Municipal nº 10.235/1986, pois foi atribuído ao imóvel o padrão de construção 4E, mas, nos termos da referida lei, deve ser levado em consideração o padrão da área predominante, que corresponde, no caso, ao padrão 4B, com 61,68% em relação à metragem construída total.

Sustentou, também, que o Município de São Paulo aplicou fator de obsolescência incorreto, pois utilizou o fator de 0,93, quando o correto seria 0,89, conforme regulamenta o artigo 16 da Lei nº 10.235/1986.

A Municipalidade, por sua vez, alegou que deve ser aplicado o § 1º do art. 15 da Lei Municipal nº 10.235/86, tendo em vista que a área predominante do imóvel da autora não condiz com a sua destinação principal, e que o padrão de construção 4E traz como pressuposto de enquadramento a existência de áreas acessórias e a arquitetura suntuosa, como é o caso do imóvel objeto da tributação.

No tocante ao fator de obsolescência, alegou que o imóvel foi objeto de várias reformas/ampliações não mencionadas pela autora na demanda e que afetam o ano de construção corrigido, e que o Município apenas deu cumprimento à legislação de regência. Aduziu, por fim, que a autora ajuizou diversas ações anulatórias de IPTU nas quais os peritos chegaram a conclusões diversas, de modo que a análise da questão deve se dar de acordo com os critérios objetivos constantes da legislação tributária, pois se trata de discussão de cunho jurídico e não técnico.

Assiste razão à Municipalidade.

No caso dos autos, a controvérsia cinge-se ao padrão de construção e ao fator de obsolescência utilizado pelo Município de São Paulo para o cálculo do IPTU do exercício de 2021 incidente sobre o imóvel situado na Rua Palestra Itália, nº 500, Água Branca, São Paulo/SP, cadastro de contribuinte nº 022.086.0192-0 (Bourbon Shopping).

Apesar da conclusão do perito de que a área predominante do imóvel se enquadra no padrão de construção 4B, constou do laudo pericial que esta área se refere ao estacionamento do Shopping e às áreas internas, tais como escadaria de serviço, hall de elevadores de serviço, áreas de circulação e depósito do hipermercado.

Tais áreas não condizem com a destinação principal da edificação, que é o comércio exercido nas dependências do Bourbon Shopping por meio de lojas, hipermercado, praça de alimentação, cinema e teatro.

Esta situação fática afasta a aplicação do *caput* do art. 15 da Lei Municipal nº 10.235/1986, pois atrai a incidência da regra contida no seu § 1º, cuja redação ora se transcreve:

“Art. 15. O valor unitário de metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção num dos dois tipos da Tabela V, em função da sua área predominante, e no padrão de construção cujas características mais se assemelhem às suas.

§ 1º Nos casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal da edificação, ou conjunto de edificações, poderá ser adotado critério adverso, a juízo da Administração."

As alegações da autora no sentido de que o estacionamento também constitui atividade comercial desenvolvida pelo "Shopping Center", apresentando relação mútua à atividade de destinação principal, não alteram o fato de que a área de estacionamento existe apenas em razão da existência do próprio "Shopping Center", tratando-se de área, que, a despeito de sua necessidade e relevância, é acessória ao empreendimento comercial.

Com efeito, embora seja possível a utilização do estacionamento com outra finalidade que não seja a visitação do centro comercial, isto geralmente ocorre quando há "shows" ou eventos esportivos na região, conforme alega a própria autora. Fora destes eventos excepcionais, é certo que o estacionamento foi construído e é utilizado para o atendimento dos funcionários e consumidores do Bourbon Shopping, sendo esta atividade explorada de forma secundária.

Diante disso, não é razoável que o IPTU do "Shopping Center", em que as áreas comerciais possuem um padrão construtivo superior com a finalidade de atrair os consumidores, seja calculado com base no mesmo critério utilizado para a cobrança do IPTU de um simples estacionamento, no qual o cliente apenas deixa o seu veículo sob a guarda de terceiros, não sendo relevante para a prestação do serviço o acabamento das instalações.

Isto é, não se pode perder de vista que a discussão de fundo é o valor venal do imóvel, base de cálculo do IPTU, de modo que a interpretação da legislação municipal deve ser aquela mais consentânea com o princípio constitucional da capacidade contributiva.

De fato, o valor unitário do metro quadrado de um “Shopping Center”, e consequentemente seu valor venal, obviamente não corresponde ao valor unitário do metro quadrado de um estacionamento, pois tais contribuintes possuem potencial econômico distintos, que se reflete no padrão de construção do edifício.

Cita-se, nesse sentido, lição do eminente Ministro Gilmar Mendes:

“Possivelmente, legalidade e capacidade contributiva formam o binômio constitutivo do Direito Tributário. A tributação pressupõe a existência de propriedade, e deve sobre ela recair, tanto quanto possível, na medida desta.

A afirmação desse princípio traz pelo menos duas implicações, afora servir de base para o estabelecimento do dever fundamental de pagar impostos no ordenamento brasileiro. A capacidade contributiva, em primeiro lugar, determina que só fatos que denotem riqueza podem compor o critério material da hipótese da regra matriz de incidência tributária. Em segundo lugar, funciona como critério para graduação das exações, ao determinar que os tributos sejam fixados de acordo o potencial

econômico dos contribuintes" (BRANCO, Paulo Gustavo G.; MENDES, Gilmar. Curso de direito constitucional. Série IDP. 19ª ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024).

Não é admissível a inversão pretendida pela autora de se utilizar como parâmetro para a definição da tipologia do imóvel o estacionamento e áreas internas, escadarias, depósito etc, quando, na verdade, o padrão deve se dar pela construção principal, que é exatamente o "Shopping", atrativo principal do imóvel.

Este entendimento, qual seja, o cálculo do valor do metro quadrado do imóvel pelo padrão da área de destinação principal, encontra-se em consonância com a legislação municipal, nos termos do art. 15, § 1º, da Lei Municipal nº 10.235/1986, que faz a distinção entre a área predominante e a destinação principal da edificação.

Levando em consideração o critério de destinação principal da edificação, o enquadramento efetuado pelo Município está correto, ao adotar o padrão de construção 4E.

Há de se argumentar ainda que a lógica não pode levar a outra conclusão, na qual o padrão de construção de um "shopping" luxuoso, como é o Bourbon, é estabelecido através de seu estacionamento e área afins, em uma inversão absoluta do que se entende por valor venal, posto que certamente o valor em uma eventual transação imobiliária não vai avaliar o imóvel pela sua área bruta, mas sim pela sua utilização principal. E isso acontece em qualquer imóvel, mesmo residencial, já que não se atribui o valor de um

imóvel de alto padrão em razão de sua garagem, mas pelo conjunto da edificação.

Cabe ressaltar que não há qualquer questionamento de que o valor venal do Bourbon Shopping como um todo esteja em desacordo com o mercado, o que, em tese, poderia levar a uma redução do imposto, de sorte que essa questão não é controvertida, o que implica em dizer que, sob esse aspecto, a apelada aquiesce com o valor do imóvel atribuído pelo Município em seu conjunto.

Nesse sentido, a simples aplicação do *caput* do art. 15 da Lei Municipal nº 10.235/1986 não se mostra adequada à concretização da justiça fiscal, uma vez que, no caso dos autos, a área predominante da construção não corresponde à sua destinação principal.

Por outro lado, a norma contida no § 1º do referido artigo está em harmonia com a Constituição Federal, pois permite que o Município adote critério adverso, ou seja, critério oposto, invertendo a lógica prevista no *caput* para calcular o metro quadrado da construção de acordo com o padrão construtivo da área de destinação principal da edificação, ainda que ela não seja predominante.

No presente caso, o Município adotou como critério o padrão de construção 4E, que, segundo constou do laudo pericial, refere-se “às áreas internas das lojas, saguões, hipermercado, salas de cinema, teatro, praça de alimentação, corredores de circulação dos consumidores, sanitários dos consumidores, áreas administrativas do

shopping, hall's de acesso dos consumidores, prédio anexo do restaurante McDonald's (pavimento térreo)" (fls. 1.403).

Este padrão construtivo já prevê a existência de dependências acessórias, tais como "garagens ou vagas para estacionamento; eventual existência de plataformas para carga e descarga" e de "corredores de circulação, escadas e/ou rampas largos; eventualmente com escadas rolantes e/ou elevadores", correspondentes a 61,74% da área encontrada pelo perito.

O padrão construtivo 4B, que a autora pretende que seja adotado, não prevê a existência de dependências acessórias no edifício, tratando-se de critério aplicado a edifícios mais simples.

Vê-se, portanto, que o padrão 4E se destina exatamente ao tipo de edificação do Bourbon Shopping, não havendo que se falar em erro no lançamento.

Quanto ao fator de obsolescência, o art. 16 da Lei Municipal nº 10.235/1986 prevê a seguinte forma de cálculo:

"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:

I – reduzida de 20% (vinte por cento), nos casos de pequena reforma ou reforma parcial;

II – contada a partir do ano da conclusão da reforma, quando esta for substancial.

§ 2º Será adotada a média das unidades apuradas, ponderada de acordo com as respectivas áreas, nos casos:

I – de ampliação da área construída;

II – de reconstrução parcial;

III – de lançamento tributário que abranja 2 (dois) ou mais prédios, concluídos em exercícios diversos.

§ 3º No cálculo da média ponderada, a que se refere o parágrafo anterior, serão consideradas as eventuais alterações na idade dos prédios, resultantes da ocorrência de reformas, na forma do § 1º.

§ 4º Quando o acréscimo de área edificada resultar de 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."

De acordo com os cálculos apresentados pelo assistente técnico do Município, no lançamento do exercício de 2021 foi utilizado o fator de 0,93, sobrevivendo, em 2022, lançamento complementar, com base no fator de 0,94, contemplando a área construída de 189.609 m², retroativamente a outubro de 2020, data declarada de conclusão da obra (fls. 1.745/1.749).

O laudo pericial havia inicialmente concluído pela aplicação do fator de 0,90 (fls. 1.424), mas, em sede de esclarecimentos, entendeu que o fator aplicável seria de 0,91 (fls. 1.806).

Ocorre que a conclusão do perito deve ser desconsiderada, pois, conforme constou nos esclarecimentos prestados, foram utilizados no cálculo apenas as informações constantes nos certificados de conclusão de obra, ignorando-se outros acréscimos de área constatados pela Municipalidade nos processos administrativos nºs 2012.0.163.468-3 e 2012.0.265.491-2, bem como na Declaração Tributária de Conclusão da Obra (DTCO) nº 2015.10104.00 (fls. 1.802).

Assim, deve prevalecer o fator de obsolescência encontrado pela Municipalidade, eis que não há controvérsia nos autos acerca da apuração, em sede de processo administrativo, dos acréscimos de área que culminaram na correção do ano de construção.

Diante disso, a sentença deve ser reformada para julgar improcedente a ação, ficando mantido o lançamento do IPTU do exercício de 2021

Em razão da reforma da sentença, fica a autora, ora apelada, condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios fixados nos percentuais mínimos das faixas previstas no § 3º do art. 85 do CPC, sobre o valor atualizado da causa, observando-se o escalonamento previsto no § 5º do mesmo artigo.

Face ao exposto, dá-se provimento aos recursos.

EUTÁLIO PORTO
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(assinado digitalmente)

Voto nº 2434

Apelação Cível nº 1008558-47.2021.8.26.0053

Comarca: São Paulo

Apelante: Município de São Paulo

Apelado: Companhia Zaffari Comércio e Indústria

DECLARAÇÃO DE VOTO DIVERGENTE

Dirirjo respeitosamente do eminente relator para dar provimento parcial ao recurso do Município de São Paulo.

O judicioso e bem fundamentado voto proferido pelo relator propiciou-me revisitar o tema do recurso, já versado perante esta colenda Câmara nos autos da Apelação nº 1009314-90.2020.8.26.0053 da qual fui relator. A questão ali versada era idêntica, no entanto a respeito do exercício fiscal de 2020. Contudo, o julgamento adotou conclusão diversa daquela ora proposta pelo voto do relator sorteado.

Reside a razão da divergência na classificação do padrão construtivo do imóvel de acordo com o artigo 15 da Lei Municipal 10235/86, assim redigido:

Art. 15. O valor unitário do metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção num dos dois tipos da Tabela V, em função da sua área predominante, e no padrão de construção cujas características mais se assemelhem às suas.

§ 1º Nos casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal da edificação, ou conjunto de edificações, poderá ser adotado critério adverso, a juízo da Administração.

A Tabela V da Lei nº 10235/86, complementada pela Lei 15.044/2009 estipula os padrões construtivos de “A” a “E” de forma progressiva, iniciando com os mais simples e terminando com os mais luxuosos e de melhor padrão.

A perícia apurou que a edificação, do total de 189.608,02 m², se enquadra no tipo 4 (comercial vertical) com diferentes padrões construtivos em suas diferentes áreas. Parte equivalente a 72.542,29 m², correspondente a 38,26% da metragem total está classificada na letra “E” (áreas nobres como lojas, cinemas, teatro, áreas administrativas, circulação etc). Já 117.065,73 m² equivalentes a 61,74% da área total são de padrão simples (estacionamento, garagem, áreas técnicas, depósitos, docas etc).

A área predominante da edificação, correspondente a 61,74% do total, enquadra-se, portanto, no padrão 4 “B”, de acordo com o “caput” do artigo 15 da Lei 10235/86 e não no eleito pela Prefeitura para integrar a base de cálculo do tributo, ou seja 4 “E”, com fundamento no § 1º desse artigo.

O princípio da estrita legalidade em matéria tributária é o primeiro ponto que não recomenda a aplicação desse parágrafo que deixa a escolha do padrão construtivo ao talante discricionário do ente tributante *“nos casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal da edificação”*.

Ora, a escolha de elemento central da base de cálculo, que definirá o valor do metro quadrado da edificação, deixado a *“critério adverso, a juízo da Administração”* não convive minimamente com o princípio da legalidade que acoberta a exação tributária em todos os seus

elementos constitutivos, notadamente a alíquota e a base de cálculo (Código Tributário Nacional, artigo 97, inciso IV). Não surpreende que desatento a esse princípio o lançamento tenha exacerbado este item da base de cálculo ao nível máximo constante da Tabela “*a seu juízo*”. Preferível, por esse motivo, optar pela aplicação do “caput” do artigo 15 da Lei 10235/86, uma vez que não há previsão na lei local de adoção de critério médio ou proporcional às diferentes áreas do edifício.

Tampouco, com a devida vênia, a aplicação do padrão mais nobre e gravoso de construção encontra, a meu ver, respaldo em considerações sobre a destinação principal do empreendimento instalado na edificação.

Em primeiro lugar porque o dispositivo de lei elege a área predominante para definição da base de cálculo. E esta corresponde ao padrão 4 “B” em 61,78% da área total. É de lembrar que o valor venal é dado pela lei local que instituiu o tributo, não por eventual valor de negociação do prédio ou do empreendimento ali instalado. O valor venal é do conjunto do imóvel (terreno mais a construção) e deve ser previamente conhecido pois decorre de lei, não da fortuna aparente do proprietário ou de seus inquilinos.

Em segundo lugar porque toda a edificação, não apenas a parte nobre, tem por finalidade propiciar a atividade dos comerciantes ali instalados. Falar-se em destinação principal significa esmaecer indevidamente a importância das áreas ditas acessórias para o funcionamento do todo. São de padrão mais simples porque longe dos olhos da clientela, mas sem as quais não lograria o empreendimento funcionar, v. g. o estacionamento, o que prescinde de explicação.

Ainda e em terceiro lugar, sempre com a devida vênia, entendo inadequada à natureza do IPTU a aplicação do princípio da capacidade contributiva ou do potencial do negócio ali instalado, assim como o fracasso do empreendimento não isentaria do tributo o proprietário do bem imóvel. A propriedade imobiliária, tão só, é o fundamento do tributo, devidamente avaliada segundo critérios prévios definidos na lei.

Por essa razão repudia a natureza do IPTU princípios genéricos de caráter pessoal ou de inspiração dita social e do bem comum. Estes, no caso, se realizam primordialmente com a aplicação da lei como nela se contém. Ademais, vetusta doutrina e corrente jurisprudência nos ensinam que os tributos incidentes sobre a propriedade imobiliária têm caráter "*propter rem*". Incidem sobre a propriedade ou posse da coisa mediante critérios e valores gerais, previamente conhecidos, gravando o bem qualquer que seja seu titular.

Em suma, adoto o padrão construtivo 4 "B" como destacado pela perícia para cálculo do IPTU.

Por outro lado, meu voto acompanha o do eminente Relator quanto ao fator de obsolescência aplicado pela Municipalidade no lançamento em foco.

Destarte, respeitosamente, meu voto dá PROVIMENTO PARCIAL aos recursos.

RAUL DE FELICE

2º Juiz



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 32877 – Relator Des. Eutálio Porto
Apelação Cível nº 1008558-47.2021.8.26.0053
Comarca: São Paulo
Apelante: Município de São Paulo
Apelado: Companhia Zaffari Comércio e Indústria

VOTO CONVERGENTE

Após criteriosa análise dos autos, acompanho o voto do Eminent Relator, pelas razões que passo a expor.

Trata-se, no caso, de ação anulatória ajuizada pela Companhia Zaffari Comércio e Indústria em que a autora pretende o reconhecimento de que o IPTU lançado sobre o imóvel, no qual funciona o Bourbon Shopping, adotou padrão de construção e fator de obsolescência que destoam da área predominante do imóvel.

Observa-se que houve a produção de laudo pericial (fls. 1380/1682), no âmbito do qual restou apurado que 61,74% do imóvel se classifica como padrão de construção “B”, o que corresponde a padrão de construção simples e se refere à área do estacionamento e áreas técnicas do imóvel (fls. 1413/1414).

Ocorre que tais áreas, apesar de representarem a maior porção do imóvel, não estão destinadas à atividade principal da apelada, como bem salientado pelo Eminent Relator.

De fato, essas áreas são apenas acessórias à atividade principal do Shopping Center, consistente no comércio de produtos e serviços por lojistas de diferentes ramos em uma mesma edificação, servindo o estacionamento apenas para dar maior comodidade aos consumidores.

Assim, não se revela cabível tributar um shopping de alto padrão como se fosse um mero estacionamento.

Por essa razão, para evitar incorreções na apuração do valor venal do imóvel, há disposição expressa na Lei Municipal 10.235/86, conforme redação dada ao art. 15, concedendo ao Município espaço para o arbitramento do valor:

Art. 15. O valor unitário de metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção num dos dois tipos da Tabela V, em função da sua área predominante, e no padrão de construção cujas características mais se assemelhem às suas.

§ 1º Nos casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal da edificação, ou conjunto de edificações, poderá ser adotado critério adverso, a juízo da Administração.
(grifos nossos)

Com efeito, em que pese o pleito pela apelada para aplicação do caput do aludido artigo, o caso dos autos se ajusta, para fins de observância do princípio constitucional da capacidade contributiva, ao §1º do artigo mencionado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse sentido, ressalte-se que a própria Constituição Federal ampara o disposto no §1º da 15 da Lei Municipal 10235/86, conforme preceitua o art. 145, §1º:

§ 1º Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultado à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte. (grifos nossos)

Soma-se a isso o disposto na Lei de introdução às normas do Direito brasileiro, que prescreve que na aplicação das normas deve-se observar a razoabilidade e o bom senso:

Art. 5º Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.

Assim, o valor venal considerado pelo Município está amparado pelo disposto na Constituição Federal e está em consonância com os princípios da capacidade contributiva, da razoabilidade e do bom senso.

Com isso, acompanho o voto do Eminentíssimo Relator no sentido de dar provimento ao recurso.

EURÍPEDES FAIM
3º JUIZ



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	12	Acórdãos Eletrônicos	EUTALIO JOSE PORTO DE OLIVEIRA	29CDEDFD
13	16	Declarações de Votos	RAUL JOSE DE FELICE	2A3EA701
17	18	Declarações de Votos	EURIPEDES GOMES FAIM FILHO	2A3CA701

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1008558-47.2021.8.26.0053 e o código de confirmação da tabela acima.