



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000383303**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010033-54.2022.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JOSE ALMIR ADRIANO SILVA e NORMA SUELI UCHOA LIMA SILVA, é apelada THALISSE CLEMÊNCIA BRANDÃO COSTA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

**FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 11.467**

**Apelação Cível: 1010033-54.2022.8.26.0004**

**Apelante : Jose Almir Adriano Silva.**

**Apelante : Norma Sueli Uchoa Lima Silva**

**Apelada : Thalisse Clemência Brandão Costa**

**Origem: 3ª Vara Cível - Foro Regional da Lapa**

**Juiz sentenciante: Dr(a). Adriana Genin Fiore Basso**

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITOS DE IPTU.** I. Caso em Exame 1. Autora afirma que celebrou PPI de débitos de IPTU e objetiva a condenação dos Réus ao pagamento de sua cota parte relativa ao tributo incidente sobre propriedade comum. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a responsabilidade proporcional dos Réus pelo pagamento do IPTU, considerando a ocupação e construções no imóvel, e se houve julgamento *ultra petita* quanto à condenação ao pagamento de IPTU de exercícios não contemplados no PPI. III. Razões de Decidir 3. O laudo pericial bem apurou o valor devido pelos Apelantes a título de IPTU, considerando a ocupação e as construções do imóvel. 4. A sentença é *ultra petita* no que tange à condenação dos Réus ao pagamento de IPTU de exercícios não incluídos no PPI, pois não houve pedido expresso para tal condenação. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso a que se **DÁ PARCIAL PROVIMENTO** para reformar a sentença, excluindo a condenação ao pagamento de IPTU de exercícios não incluídos no PPI. Tese de julgamento: 1. A responsabilidade pelo IPTU deve ser proporcional à ocupação e construções no imóvel. 2. A sentença não pode exceder os limites do pedido inicial. Legislação Citada: CPC, art. 492.

Trata-se de recurso de Apelação interposto por **JOSÉ ALMIR ADRIANO SILVA** e **NORMA SUELI UCHOA LIMA SILVA** contra a sentença proferida nos autos da Ação de Cobrança proposta por **THALISSE CLEMÊNCIA BRANDÃO COSTA**.

Adoto o relatório da sentença de fls. 314/318, que ora transcrevo:

“Thalisse Clemência Brandão Costa ajuizou ação de cobrança contra José Almir Adriano Silva e Norma Sueli Uchoa Lima

Silva. Afirma que por escritura pública datada de 03/10/2014 adquiriu de Jânio Adriano Monte e Ana Cecília Coelho Monte, o imóvel objeto da matrícula nº 13.852 do 10º CRI. Diz que apesar de escriturado em nome da autora, uma pequena parcela, de 93,95 m<sup>2</sup> (de um total de 765,75 m<sup>2</sup>) pertence aos réus. Ocorre que, recentemente, a autora foi citada nos autos da ação executiva fiscal nº 1549081-30.2021.8.26.0090, onde a Municipalidade busca receber IPTU que recai sobre o bem referente aos exercícios de 2015 a 2020. Diz que ingressou no PPI com benefícios de dedução da dívida e o formalizou no valor de R\$ 98.945,43 para pagamento de uma entrada no valor de R\$ 1.975,90 e o saldo em 119 parcelas mensais e consecutivas. Diz que já efetuou o pagamento das parcelas mencionadas e defende que os réus deverão ressarcir-la no valor correspondente a cota parte que detém, de 12,414932%. Pede, assim, a condenação dos réus na quantia de R\$ 563,00 e, ainda, na cota parte das demais parcelas que se vencerem. Junta documentos.

Citados, os réus ofertaram contestação – fls. 70/84. Pedem gratuidade. Dizem que, em 17/5/2010, o imóvel foi adquirido na totalidade por Jânio Adriano e sua esposa. Posteriormente, estes venderam 50% ao irmão José Almir e sua esposa. Alegam que, em 25/8/2014, o Sr. Jânio resolveu vender sua parte da propriedade, combinando com o irmão José Almir, que a propriedade fosse transferida na integralidade para autora Thalisse, mediante da condição de que a nova proprietária faria o desmembramento/desdobro da propriedade, garantido que os 20% permanecesse com José Almir. Alegam que no momento da assinatura do distrato, os réus pagaram no preço da negociação o valor para realização do desdobro, que não foi feito. Aduzem que parte da área distratada (20%) foi invadida pela autora com uma

construção em um momento em que o réu passava por problemas de saúde. Pedem, portanto, seja feito desdobro. Esclarecem que a autora e o genitor exploraram o terreno e nele fizeram uma obra em desacordo com as posturas municipais, o que acarretou majoração do IPTU. Insistem que as construções majoraram IPTU de forma substancial. Também alegam que a construção irregular acarretou problemas na casa onde residem. Pedem a improcedência da ação e em pedido contraposto pedem indenização por danos materiais e condenação na obrigação de fazer o desdobro.

Houve réplica, com impugnação à justiça gratuita.

Vieram outras manifestações e documentos.

Saneador – fls. 207/209. Deferiu-se gratuidade aos réus.

Laudo pericial – fls. 243/280.

Memoriais finais.”

Ao relatório supra, acrescento que os pedidos iniciais foram julgados parcialmente procedentes para condenar os Réus (i) no pagamento da quantia de R\$ 11.401,24 a título de IPTU dos exercícios de 2016 a 2020, correspondente ao percentual de 12,414932%, em 120 parcelas de R\$ 95, 010, com início, a primeira, em 15/12/2021 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com correção monetária pela tabela prática do TJSP do vencimento e juros de mora de 1% ao mês desde a citação para aquelas vencidas no curso da ação e com correção monetária pela Selic para as vincendas; (ii) na obrigação de pagar para a Autora o valor dos demais exercícios de IPTU não incluídos no acordo PPI na proporção de 12,414932% sobre o valor do imposto.

Irresignados, os Requeridos apelam (fls. 323/330). Afirmam que o IPTU teve sua base de cálculo majorada em virtude de construção irregular promovida pela Autora e que houve julgamento *extra petita* quanto ao IPTU dos demais exercícios não contemplados no PPI.

Contrarrazões apresentadas às fls. 334/338.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

De antemão, observo que o presente recurso preenche os requisitos processuais correlatos, razão pela qual entendo ser caso de seu conhecimento.

Os Apelantes afirmam que a base de cálculo do IPTU foi majorada por construções irregulares realizadas exclusivamente pela autora, o que justificaria a redução da obrigação tributária que lhes foi imposta.

Sem razão, contudo.

O laudo pericial analisou detidamente a ocupação do imóvel objeto da lide, levando em consideração tanto a metragem do terreno quanto a área construída efetivamente utilizada por cada parte.

A perita judicial consignou (grifei):

“Considerando-se que:

-a área total do terreno é de 756,75m<sup>2</sup> (757,00m<sup>2</sup>) e a área **atualmente ocupada pelo Réu correspondente a 93,95m<sup>2</sup>** (conforme informado no aditamento de contrato firmado em 14/09/2015);

-a área construída total que consta no IPTU é de 600,00m<sup>2</sup> e a **área construída do Réu correspondente aproximadamente a 107,00m<sup>2</sup>**;

-não ocorreu o desdobro da área ocupada pelo Réu;

Temos que, a proporção para o exercício de 2.024 corresponde a:

Réu: **17,26% do valor total do imposto** indicado na Notificação de Lanç. do IPTU/2024

Autor: **82,74% do valor total do imposto** indicado na

Notificação de Lanç. do IPTU/2024” (fls. 270)

“Considerando-se as informações de valores e coeficientes apresentados na Notificação de Lançamento do IPTU de 2.024, enquanto não ocorre o desdobro, temos:

**Área de terreno do réu: 93,95m<sup>2</sup>**

**Área construída do réu: aproximadamente 107,00m<sup>2</sup>**

Base de Cálculo – Terreno:

$$V_t = 93,95\text{m}^2 \times \text{R\$}932,00/\text{m}^2 \times 0,8234 = \text{R\$ } 72.098,06$$

Base de Cálculo – Construção

$$V_c = 107,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.951,00/\text{m}^2 \times 0,94 = \text{R\$ } 196.231,58$$

Base de Cálculo para Imposto:

$$\text{R\$ } 268.329,64$$

Alíquota indicada enquanto não há desdobro: 0,010

Acréscimo proporcional:

$$\text{R\$}3.906,46 \times \text{R\$}196.231,58 / \text{R\$}1.681.293,00 = \text{R\$ } 623,46$$

Desconto:

$$\text{R\$}4.813,89 \times \text{R\$}196.231,58 / \text{R\$}1.681.293,00 = \text{R\$ } 561,85$$

Cálculo do Imposto:

$$(\text{R\$ } 268.329,64 \times 0,01) + \text{R\$ } 623,46 - \text{R\$ } 561,85 = \text{R\$ } 2.744,91$$

valor total do imposto indicado na Notificação de Lançamento do IPTU:

$$\text{R\$ } 15.905,50$$

Conclui-se no caso que para o exercício de 2.024 temos:

**Réu: 17,26% do valor total do imposto indicado na Notificação de Lanç. do IPTU**

Autor: 82,74% do valor total do imposto indicado na Notificação de Lanç. do IPTU” (fls. 275/276)

Como visto, a perícia considerou expressamente as construções realizadas pelos Requeridos e pela Autora, inclusive aquelas apontadas pelos Apelantes como irregulares, para fins de apuração da responsabilidade proporcional pelo tributo.

O objetivo pericial, tal como delimitado, foi justamente aferir o real valor devido pelos Réus “de acordo com a metragem da área que efetivamente ocupam/exercem a posse no imóvel”, nos termos do quesito formulado (fls. 247).

A conclusão do laudo técnico foi clara: os réus seriam, proporcionalmente, responsáveis por 17,26% do valor total do IPTU, considerado o exercício de 2024, valor esse apurado a partir da efetiva utilização do imóvel, incluindo o terreno e a área construída.

A despeito disso, a sentença limitou-se a acolher o pedido formulado pela Autora, condenando os réus ao pagamento de 12,414932% do valor do tributo, percentual este expressamente indicado na petição inicial. Ou seja, mesmo diante da apuração pericial de percentual superior, a condenação respeitou o limite do pedido, sem qualquer excesso (fls. 316).

Em um único ponto tem razão os Apelantes. Em relação a condenação ao pagamento de IPTU de exercícios não incluídos no PPI, a sentença realmente é *ultra petita*.

Como se vê da narrativa da inicial e dos pedidos formulados, a pretensão da Autora circunscreve-se apenas em relação aos débitos de IPTU abarcados pelo PPI por ela firmado (fls. 2/3). Não há pedido expresso e específico para condenação dos Réus ao pagamento do tributo de exercícios outros, não contemplados no PPI.

Assim, a condenação da parte Apelante ao pagamento do “valor dos demais exercícios de IPTU não incluídos no acordo PPI na proporção de 12,414932% sobre o valor do imposto” (fls. 318, item ii) configura julgamento *ultra petita*, uma vez que a sentença concedeu mais do que o efetivamente pleiteado pela

parte Autora.

O artigo 492 do Código de Processo Civil é expresso ao vedar decisões fora dos limites da lide, o que, por si só, justifica a reforma da sentença para adequá-la aos pedidos formulados.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, reformando em parte a sentença de primeiro grau, nos termos alhures expostos.

Deixo de majorar honorários de sucumbência, na forma do entendimento exarado no tema repetitivo 1059, do STJ (“A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação.”).

É o voto.

**FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO**

Relatora