

Registro: 2025.0000401165

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0103110-12.2007.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados CONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL BORBA GATO, MAURICIO ALCEU GALVAO MANA, ASSOCIAÇÃO CEDRO DO LÍBANO DE PROTEÇÃO À INFÂNCIA, BASILE LEONIDAS CORONEOS, MARIA YANO TAMIKO SATO, WALTER KYBURZ, NELSON KOLANIAN, LEOPOLDO SANTOS ABI-ECOB, KHALIL FARES ZOGHAIB, ADOLPHO RODOPHO BUTTLER, MILTON JOSÉ RODRIGUES TRINDADE, ROMILDA VERBA, JEAN CHICAN, JOSEPH JAN BALWIERZ, ESPÓLIO DE ARMANDO KENGO HIRABAIASHI, PIERO COLOTTO, ELIAS ARIS, BAHJAT ACHKAR, NADIM ACHAKAR, RICARDO LUIS HOLTHAUZEN, ALEXANDRA CORONEOS, NANCY APARECIDA ISE, PEDRO LUIZ BELMUDES, ANNA MARIA RICHTER, PÉRSIO BRAIT PISANI, VERA LUCIA ESCOCIA, JOSÉ ANDRADE DA SILVA, JOSÉ CARLOS COSTA, DÉBORA ALVES SANTANCHE, JOSÉ GASPAR, FERNANDO DA CUNHA DE SOUZA, ISRAEL SANCOVSKI, LAURA PEREIRA LESSA, ANTONIO MOISÉS NETO, AILTÃO ROVINA, NELSON GONCALVES, JOANNA RUTH LEITE WELTER, EDUARDO JOÃO SANDRI, CARLOS ALBERTO PINHEIRO LIMA, MARIA ANTONIO TAVARES, DONISETE GERALDO DE MELO FRAGNAN, JAIRO CABRAL DE MEDEIROS FILHO, SERGIO ROBERTO DE SAMPAIO MELO, ROBSON CAVALHEIRO, ESPÓLIO DE HONÓRIO PRADO FILHO e MUI WANG KAN SUE.

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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

EUTÁLIO PORTO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 49917

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0103110-12.2007.8.26.0053

COMARCA: SÃO PAULO

APELANTE: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

APELADOS: CONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL BORBA GATO, MAURICIO ALCEU GALVAO MANA, ASSOCIAÇÃO CEDRO DO LÍBANO DE PROTEÇÃO À INFÂNCIA, BASILE LEONIDAS CORONEOS, MARIA YANO TAMIKO SATO, WALTER KYBURZ, NELSON KOLANIAN, LEOPOLDO SANTOS ABI-ECOB, KHALIL FARES ZOGHAIB, ADOLPHO RODOPHO BUTTLER, MILTON JOSÉ RODRIGUES TRINDADE, ROMILDA VERBA, JEAN CHICAN, JOSEPH JAN BALWIERZ, ESPÓLIO DE ARMANDO KENGO HIRABAIASHI, PIERO COLOTTO, ELIAS ARIS, BAHJAT ACHKAR, NADIM ACHAKAR, RICARDO LUIS HOLTHAUZEN, ALEXANDRA CORONEOS, NANCY APARECIDA ISE, PEDRO LUIZ BELMUDES, ANNA MARIA RICHTER, PÉRSIO BRAIT PISANI, VERA LUCIA ESCOCIA, JOSÉ ANDRADE DA SILVA, JOSÉ CARLOS COSTA, DÉBORA ALVES SANTANCHE, JOSÉ GASPAR, FERNANDO DA CUNHA DE SOUZA, ISRAEL SANCOVSKI, LAURA PEREIRA LESSA, ANTONIO MOISÉS NETO, AILTÃO ROVINA, NELSON GONCALVES, JOANNA RUTH LEITE WELTER, EDUARDO JOÃO SANDRI, CARLOS ALBERTO PINHEIRO LIMA, MARIA ANTONIO TAVARES, DONISETTE GERALDO DE MELO FRAGNAN, JAIRO CABRAL DE MEDEIROS FILHO, SERGIO ROBERTO DE SAMPAIO MELO, ROBSON CAVALHEIRO, ESPÓLIO DE HONÓRIO PRADO FILHO E MUI WANG KAN SUE

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. IPTU. ANULAÇÃO DE LANÇAMENTO. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA-TRIBUTÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação anulatória proposta contra o Município de São Paulo, visando a anulação do lançamento de IPTU de imóvel cadastrado sob SQL nº 088.034.0078-8, alegando inexistência de relação jurídico-tributária, cobrança indevida de IPTU e taxa de lixo.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o imóvel cadastrado sob SQL nº 088.034.0078-8 corresponde a uma unidade autônoma ou à área comum do condomínio, e se há relação jurídico-tributária válida para cobrança de IPTU.

III. Razões de Decidir

3. O imóvel SQL nº 088.034.0078-8 não corresponde a nenhuma unidade autônoma do condomínio, conforme convenção condominial e documentos apresentados.

4. A área comum do condomínio deve ser dividida entre as unidades autônomas, não havendo previsão para cobrança separada de IPTU sobre a área comum.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A inexistência de relação jurídico-tributária de IPTU entre o contribuinte SQL nº 088.034.0078-8 e o Fisco Municipal. 2. A área comum deve ser distribuída entre as unidades autônomas para efeito de cobrança de IPTU.

Legislação Citada: Lei nº 4.591/1964, arts. 1º, § 2º, 7º, 8º.

RELATÓRIO

Cuida-se de ação declaratória c/c anulatória de débito fiscal e repetição de indébito, com pedido de tutela antecipada proposta por CONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL BORBA GATO E OUTROS contra o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, objetivando a declaração de inexistência de vínculo jurídico entre o condomínio e o Fisco Municipal, com baixa na inscrição SQL nº 088.034.0078-8 e anulação do débito fiscal decorrente da taxa de coleta de resíduos sólidos, visto que a coleta no condomínio é feita por empresa particular, além de ser uma taxa ilegal e inconstitucional.

Sustenta que em 1961, a Municipalidade concedeu alvará para construção do prédio, composto por galeria, lojas, escritórios e cinema, sendo que o condomínio foi instituído em 31/08/1966 e registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Alega que o Condomínio foi cadastrado na Prefeitura Municipal como contribuinte nº 088.034.0078-8 (fl. 151) e que cada uma das unidades foi cadastrada como contribuinte autônomo. Desta forma, a Municipalidade tem exigido o pagamento de IPTU tanto da área comum, que para a Prefeitura é aquela pertencente ao autor, quanto das áreas de uso individual, pago por cada um dos condôminos.

Dispõe que, por ser ente abstrato, o autor não pode ser considerado como contribuinte perante o Fisco Municipal, inexistindo relação jurídica-tributária, devendo a área comum ser distribuída entre os condôminos para efeito de cobrança do imposto devido. Sustenta que o bem imóvel que serviu de base para a cobrança pertence, na verdade, aos proprietários das unidades autônomas, ou seja, a área comum que

lhes pertence está representada por frações, por certo que o montante do imposto exigido já contém parcela devida pela área comum e outra pela área privada.

Alega, por fim, que ocorre cobrança em duplicidade da taxa instituída para coleta de resíduos sólidos, visto que o autor foi considerado como grande gerador de resíduos sólidos (fls. 154), sendo suspensa a coleta regular dos resíduos gerados. Desta forma, a partir de 03/09/2002, a coleta passou a ser feita por uma empresa contratada pelo autor (fls. 158/168). Porém, quando criada a taxa de lixo, a mesma foi exigida de todos os condôminos (fls.171/269), sendo que, além da duplicidade de pagamento, trata-se de cobrança inconstitucional.

A tutela antecipada foi indeferida, nos termos da decisão de fls. 516.

Contestação às fls. 1.028/1.063 e réplica às fls. 1.145/1.162.

Intimadas as partes a especificarem provas, o autor informou não ter provas a produzir (fls. 1.261/1.263) e a Municipalidade não se manifestou (fls. 1.311).

Laudo pericial às fls. 1.344/1.383, seguindo-se manifestação do autor (fls. 1.815/1.817) e manifestação do assistente técnico do Município (fls. 1.827/1.855)

Memoriais do autor às fls. 1.882/1.888 e da Municipalidade às fls. 1.889/1.928.

A sentença de fls. 1.929/1.935, proferida pela MMª.

Juíza Maricy Maraldi, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente a ação, nos termos do art. 487, I, do CPC, para declarar a inexistência de relação jurídico-tributária de IPTU entre o contribuinte nº 088.034.0078-8 e o Fisco Municipal e determinar que seja cancelada a sua inscrição no cadastro fiscal do Município de São Paulo. Em decorrência da sucumbência recíproca, determinou que as despesas e honorários deverão ser partilhados entre as partes, fixando os honorários no percentual de 15%, nos termos do art. 85, §3º, do CPC.

Inconformada, a Municipalidade apelou às fls. 1.952/1.962. Sustentou que o laudo pericial não demonstrou a área do contribuinte/SQL nº 088.034.0078-8 e que em trechos do laudo é indicada a existência de área separada/unidade, que corresponde ao contribuinte/SQL nº 088.034.0078-8. Alegou que a parcela correspondente ao contribuinte/SQL nº 088.034.0078-8 não integra a área comum do empreendimento e, desta forma, não entra no cálculo das frações ideais de área comum, que são acrescidas às unidades autônomas. Alegou, por fim, que os atos administrativos e lançamentos tributários gozam de presunção de veracidade, sob o ponto de vista fático, e correção, sob o aspecto da legitimidade.

Recurso tempestivo e isento de preparo, com contrarrazões às fls. 1.968/1.974.

Às fls. 1.977/1.979, as partes foram intimadas a esclarecer qual o número de contribuinte da área definida como cinema e que atualmente é uma igreja, sendo que a Municipalidade se manifestou às fls. 1.982/1.983, juntando os documentos de fls. 1.984/1.993.

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

Pretende o autor a anulação do lançamento de IPTU relativo ao imóvel cadastrado sob o SQL nº 088.034.0078-8, situado na Avenida Adolfo Pinheiro, nº 378, nesta Capital, ao argumento de que o condomínio foi cadastrado na Prefeitura Municipal como contribuinte.

A sentença ora recorrida julgou parcialmente procedente o pedido, declarando a inexistência de relação jurídico-tributária de IPTU entre o contribuinte SQL nº 088.034.0078-8 e o Fisco Municipal, determinando o cancelamento da inscrição no cadastro municipal.

Contra esta parte da sentença, insurge-se a Municipalidade. Sem razão, contudo.

Com efeito, conforme Escritura Pública de Especificação e Convenção de Condomínio (fls. 86/117), o Centro Comercial Borba Gato, ora apelado, foi constituído em 1966, tratando-se de imóvel com destinação comercial, sendo composto por um cinema, 56 lojas e 40 sobrelojas, distribuídos na seguinte forma:

- cinema (atualmente uma igreja), com área útil de 2.024,50m², área comum de 267,70m² e área total de 2.292,20m²;
- lojas e sobrelojas 01 e 02, com área útil de 49,00m², área comum de 20,80m² e área total de 69,80m²;
- lojas e sobrelojas 03 a 40, com área útil de 24,50m², área comum de 10.40m² e área total de 34,90m²;

- lojas 40 a 53, com área útil de 24,50m², área comum de 10,40m² e área total de R\$ 34,90m²;
- lojas 54 e 55 com área útil de 49,00m², área comum de 20,80m² e área total de R\$ 69,80m²;
- loja 56, com área útil de 24,50m², área comum de 10,40m² e área total de 34,90m².

Desta forma, na área total das unidades autônomas constou expressamente a área comum, sendo que a área total de cada unidade corresponde à área útil, somada com a área comum.

As especificações atendem ao previsto na Lei nº 4.591/1964, *in verbis*:

“Art. 1º, § 2º: A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.”

“Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.”

“Art. 8º, letra b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela

edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades."

Não obstante, de acordo com os documentos de fls. 171/229, as lojas 01 a 56 receberam, respectivamente, os seguintes números de contribuinte: 088.034.0110-5 (loja 01), 088.034.0054-0 (loja 02), 088.034.0109-1 (loja 03), 088.034.0055-9 (loja 04), 088.034.0108-3 (loja 05), 088.034.0056-7 (loja 06), 088.034.0107-5 (loja 07), 088.034.0057-5 (loja 08), 088.034.0106-7 (loja 09), 088.034.0058-3 (loja 10), 088.034.0105-9 (loja 11), 088.034.0059-1 (loja 12), 088.034.0104-0 (loja 13), 088.034.0060-5 (loja 14), 088.034.0103-2 (loja 15), 088.034.0061-3 (loja 16), 088.034.0102-4 (loja 17), 088.034.0062-1 (loja 18), 088.034.0101-6 (loja 19), 088.034.0063-1 (loja 20), 088.034.0100-8 (loja 21), 088.034.0064-8 (loja 22), 088.034.0099-0 (loja 23), 088.034.0065-6 (loja 24), 088.034.0098-2 (loja 25), 088.034.0066-4 (loja 26), 088.034.0097-4 (loja 27), 088.034.0067-2 (loja 28), 088.034.0096-6 (loja 29), 088.034.0068-0 (loja 30), 088.034.0095-8 (loja 31), 088.034.0069-9 (loja 32), 088.034.0094-1 (loja 33), 088.034.0070-2 (loja 34), 088.034.0093-1 (loja 35), 088.034.0071-0 (loja 36), 088.034.0092-3 (loja 37), 088.034.0072-9 (loja 38), 088.034.0091-5 (loja 39), 088.034.0073-7 (loja 40), 088.034.0090-7 (loja 41), 088.034.0074-5 (loja 42), 088.034.0089-3 (loja 43), 088.034.0075-3 (loja 44), 088.034.0088-5 (loja 45), 088.034.0076-1 (loja 46), 088.034.0087-7 (loja 47), 088.034.0151-2 (loja 48), 088.034.0086-9 (loja 49), 088.034.0085-0 (loja 50), 088.034.0084-2 (loja 51), 088.034.0083-4 (loja 52), 088.034.0082-6 (loja 53), 088.034.0081-8 (loja 54), 088.034.0080-1 (loja 55) e 088.034.0079-6 (loja 56)."

As sobrelojas 01 a 40 foram cadastradas perante o Fisco Municipal com os seguintes números de contribuintes: 088.034.0131-8 (sobreloja 01), 088.034.0130-1 (sobreloja 02), 088.034.0129-6 (sobreloja 03), 088.034.0132-6 (sobreloja 04), 088.034.0128-8 (sobreloja 05), 088.034.0133-4 (sobreloja 06), 088.034.0127-1 (sobreloja 07), 088.034.0134-2 (sobreloja 08), 088.034.0126-1 (sobreloja 09), 088.034.0135-0 (sobreloja 10), 088.034.0125-3 (sobreloja 11), 088.034.0136-9 (sobreloja 12), 088.034.0124-5 (sobreloja 13), 088.034.0137-7 (sobreloja 14), 088.034.0123-7 (sobreloja 15), 088.034.0138-5 (sobreloja 16), 088.034.0122-9 (sobreloja 17), 088.034.0139-3 (sobreloja 18), 088.034.0121-0 (sobreloja 19), 088.034.0140-7 (sobreloja 20), 088.034.0120-2 (sobreloja 21), 088.034.0141-5 (sobreloja 22), 088.034.0119-9 (sobreloja 23), 088.034.0142-3 (sobreloja 24), 088.034.0118-0 (sobreloja 25), 088.034.0143-1 (sobreloja 26), 088.034.0117-2 (sobreloja 27), 088.034.0144-1 (sobreloja 28), 088.034.0116-4 (sobreloja 29), 088.034.0145-8 (sobreloja 30), 088.034.0115-6 (sobreloja 31), 088.034.0146-6 (sobreloja 32), 088.034.0114-8 (sobreloja 33), 088.034.0147-4 (sobreloja 34), 088.034.0113-1 (sobreloja 35), 088.034.0148-2 (sobreloja 36), 088.034.0112-1 (sobreloja 37), 088.034.0149-0 (sobreloja 38), 088.034.0111-3 (sobreloja 39) e 088.034.0150-4 (sobreloja 40), conforme fls. 230/269.

Por fim, a área definida como cinema, onde atualmente funciona uma igreja, está cadastrada sob o nº SQL 088.034.0156-3 (fls. 1.984).

Ou seja, o Condomínio Centro Comercial Borba Gato é constituído por 56 lojas, 40 sobrelojas e um cinema (atualmente uma igreja), sendo que todas as unidades estão devidamente inscritas, de forma individualizada, no cadastro do Fisco Municipal.

Desta feita, o SQL nº 088.034.0078-8, objeto da anulatória, não corresponde a nenhuma das unidades que compõem o condomínio, não se tratando de unidade autônoma, visto que inexistente a previsão desta área na convenção condominial.

Assim, o SQL nº 088.034.0078-8 também não pode corresponder à área comum, visto que esta, nos termos da Lei nº 4.591/1.964, a área comum deve estar dividida entre todas as unidades autônomas.

Por fim, o laudo pericial de fls. 1.345/1.383 indica que o contribuinte cadastrado sob nº 088.034.0078-8 é o Condomínio Centro Comercial Borba Gato, o qual não é proprietário de nenhuma das unidades autônomas que integram o imóvel, sendo que na área de cada loja integrante do condomínio, já está incluída a área comum.

Desta forma, resta claramente demonstrada a inexistência de relação jurídico-tributária para lançamento de IPTU, entre o condomínio, ora apelado, e a Municipalidade.

De rigor, portanto, a manutenção da sentença, nos termos em que proferida.

Em razão da sucumbência recursal da apelante e tendo em vista o que dispõe o Código de Processo Civil, notadamente no § 11 do Art. 85, os honorários advocatícios fixados pelo Juízo *a quo* em 15%, nos termos do art. 85, §3º do CPC, são majorados para 20%.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Face ao exposto, nega-se provimento ao recurso.

EUTÁLIO PORTO
Relator
(assinado digitalmente)