



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000463691

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005500-39.2023.8.26.0191, da Comarca de Ferraz de Vasconcelos, em que é apelante MUNICÍPIO DE FERRAZ DE VASCONCELOS, são apelados JAMILSON FERREIRA SILVA e ODETE MARIA DE SANTANA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 REZENDE SILVEIRA (Presidente) E WALTER BARONE.

São Paulo, 13 de maio de 2025.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto 37.997.

Apelação nº 1005500-39.2023.8.26.0191.

Apelante: Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos.

Apelados: Jamilson Ferreira Silva e outro.

APELAÇÃO – AÇÃO ORDINÁRIA – IPTU – Exercício de 2018 e 2020 a 2023 – Pretensão a isenção do tributo – Preliminares afastadas – Lei Municipal Complementar nº 320/17 – Imóvel que atende aos requisitos legais quanto à metragem do terreno – Documentação que comprova que o imóvel possui área de terreno de 57,91 m² e área construída de 51,49 m², dentro dos limites legais – Exigência de registro de desdobro desarrazoada, considerando a situação de vulnerabilidade do autor – Sentença mantida, com majoração da verba honoraria para 12% sobre o valor da causa (R\$ 132.278,76, em setembro de 2023) – Recurso desprovido.

Apelação contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação de obrigação de fazer ou não fazer, declarando que os autores fazem jus à isenção do IPTU relativo ao imóvel localizado na Rua Pássaro Preto, nº 05, Jardim Recanto dos Pássaros, Ferraz de Vasconcelos, referente aos exercícios de 2018 e 2020 a 2023, não podendo sofrer qualquer tipo de cobrança relativa ao IPTU dos anos arrolados, com condenação do Município ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atribuído à causa. Inconformada, a apelante reitera a preliminar de inadequação da via eleita, sustentando que a o autor requereu expressamente a aplicação do rito previsto na Lei nº 12.016/2009, sem, contudo, indicar a autoridade coatora ou o ato a ser impugnado. Insiste, ainda, na inépcia da inicial. No mérito, sustenta a ausência de direito ao reconhecimento da isenção,

argumentando que: a) cabia à parte autora provar os fatos constitutivos do seu direito e a vigência da lei municipal invocada; b) o imóvel não atende ao requisito de metragem máxima previsto na legislação, pois a área total do terreno seria de 54.665,00 metros quadrados, ultrapassando o limite de 300 m²; c) não houve comprovação de que o imóvel foi objeto de desdobro, nem registro do suposto desdobro perante o Cartório de Registro de Imóveis; d) o único documento apresentado pela parte autora é um memorial descritivo produzido unilateralmente em 2011; e) o IPTU apenas passa a ser cobrado de cada lote, distintamente, a partir do momento em que há a averbação do desdobro perante o Cartório de Registro de Imóveis; f) não foi comprovada a realização de protocolo de pedido de reconhecimento de isenção para os anos em discussão, sendo que a legislação exige requerimento anual. Invoca, por fim, a presunção de legitimidade e veracidade dos atos administrativos. Recurso recebido e processado em seus regulares efeitos, com resposta.

Relatado.

Inicialmente, não vinga a alegada inadequação da via eleita, pois, não obstante a menção equivocada ao rito do mandado de segurança na petição inicial, a natureza da demanda é claramente de ação ordinária, com pedido de obrigação de fazer ou não fazer. A referência ao artigo 7º, inciso III, da Lei nº 12.016/2009 constitui mero erro material que não compromete a compreensão do pedido, tampouco a regularidade do procedimento adotado. De igual modo, não há que se falar em inépcia da inicial, posto que a narrativa fática e os fundamentos jurídicos do pedido estão devidamente delineados, permitindo o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa pelo Município.

No mérito, o cerne da controvérsia reside na verificação do preenchimento dos requisitos legais para a concessão da isenção do IPTU, nos termos da Lei Municipal Complementar nº 320/17, quanto a metragem do terreno.

O artigo 16 da referida lei estabelece:

"Art. 16. São isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, os proprietários, os titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título, de um único imóvel, de uso exclusivo residencial, que seja morador do referido imóvel, que atenda um desses requisitos:

I - Tenha idade igual ou superior a 65 (sessenta e cinco) anos;

II - Seja aposentado ou pensionista;

III - Seja portador de deficiência física ou mental;

§ 1º Qualquer um que atenda um dos requisitos acima, deverá obrigatoriamente, comprovar que obtém receita mensal bruta de até 3 (três) salários mínimos, como única fonte de renda, incluindo-se as demais pessoas que residam no imóvel.

§ 2º O imóvel relativo a isenção, não poderá exceder a Área Total de Terreno - ATT, de 300 m² e a Área Total Edificada - ATE, de 120 m²." (grifado)

O ponto controvertido e que fundamentou a negativa da Municipalidade à isenção, refere-se à área do imóvel. Sustenta o Município que a área total do terreno seria de 54.665,00 m², ultrapassando em muito o limite de 300 m² previsto na legislação municipal.

Todavia, conforme documentação acostada aos autos, notadamente o memorial descritivo e o documento de regularização fundiária do Recanto dos Pássaros, o imóvel do autor possui área de terreno de 57,91 m² e área construída de 51,49 m²,

dimensões estas que se encontram dentro dos limites estabelecidos pelo § 2º do artigo 16 da Lei Complementar Municipal nº 320/17.

Ressalte-se que a questão já foi objeto de apreciação judicial anterior, no Mandado de Segurança nº 1004378-30.2019.8.26.0191, no qual foi reconhecido o direito à isenção para o exercício de 2019, tendo o magistrado consignado expressamente que "a negativa ao direito dos impetrantes funda-se em grosseiro erro quanto à área do terreno por eles ocupado".

Quanto à alegação de ausência de comprovação do desdobro perante o Cartório de Registro de Imóveis, cumpre destacar que a finalidade da norma isentiva é beneficiar pessoas em situação de vulnerabilidade social, como é o caso do autor, portador de necessidades especiais e aposentado. A exigência de formalidades excessivas, como o registro do desdobro, quando há prova material da área efetivamente ocupada, representaria obstáculo desarrazoado ao gozo do benefício fiscal legalmente previsto.

No que concerne à alegação de que não foi comprovada a realização de protocolo de pedido de reconhecimento de isenção para os anos em discussão, verifica-se que a administração não se insurgiu nos autos quanto aos outros requisitos constantes na lei, como renda máxima ou a propriedade de outro imóvel, de modo a se presumir que concordou que tenham sido preenchidos, prevalecendo o princípio da inafastabilidade da jurisdição, que dispensa o prévio esgotamento da via administrativa antes da judicial (Constituição Federal, artigo 5º, item XXXV).

Por fim, quanto à alegação de revogação normativa,

não procede a tese sustentada pelo Município. Não é possível conceber que a norma tenha revogado dispositivo do próprio diploma normativo. O que se verifica é que houve revogação de normas relativas a preços públicos, posturas, sanitárias e outras, não afetando o dispositivo que prevê a isenção em questão.

Daí por que, **nega-se provimento ao recurso**, mantendo-se a sentença que reconheceu o direito do autor à isenção do IPTU referente aos exercícios de 2018, 2020, 2021, 2022 e 2023, majorando-se os honorários advocatícios para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa.

OCTAVIO MACHADO DE BARROS

Relator