

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

AÇÃO ANULATÓRIA N. 1040450-08.2020.8.26.0053

AUTORA: TELEFÔNICA BRASIL S.A.

RÉU: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

TELEFÔNICA BRASIL S.A., já qualificada nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seus procuradores constituídos, em atenção à r. decisão de fl. 566, publicada em 09/08/2023¹, manifestar-se quanto ao “*Laudo Pericial*” do Perito Judicial de fls. 415/565, bem como apresentar “*Parecer Técnico Divergente*”², pelos fatos e fundamentos que passa a expor.

Busca-se, por meio da presente ação, a anulação dos débitos de IPTU referentes aos exercícios de 2014 a 2019, originários do imóvel localizado na Rua Martiniano de Carvalho, 851, Bela Vista, São Paulo/SP, inscrito sob o SQL/SQCD n. 038.001.0021-5 e Matrícula n. 16.692, com base nos seguintes fundamentos:

- (i) impossibilidade do reenquadramento no padrão de construção 4-E, posto que ausentes os critérios previstos na Tabela V anexa à Lei n. 10.235/86); ou, quando menos,
- (ii) nulidade do lançamento, decorrente do evidente **erro de direito** por ocasião dos lançamentos pretéritos (2014 a 2019), em total afronta aos arts. 145, 146 e 149, do CTN.

Processado o feito, este MM. Juízo deferiu a produção de prova pericial (fl. 348), de modo que, após a apresentação dos quesitos pelas partes (fls. 352/354 e 355/382), o Sr. Perito apresentou laudo pericial de fls. 415/565.

Sendo assim, nos termos do art. 477, § 1º, do CPC, a Autora passa a tecer suas considerações acerca do referido laudo.

¹ A r. decisão foi publicado no Diário de Justiça em 09/08/2023 (quarta-feira). Assim, a teor do que preveem os arts. 219, 224, § 3º e 231, VII, do CPC, o termo inicial da contagem do prazo de 15 (quinze) dias úteis para manifestação disposto na decisão de fl. 566 e nos moldes do art. 477, § 1º, do CPC, iniciou-se em 09/08/2023, e **findar-se-á em 30/08/2023** (quarta-feira). Tempestiva, portanto, a presente manifestação.

² **Doc. 01** – Parecer Técnico Divergente.

I – Da perícia de engenharia:

Em resposta ao Quesito “5.1.3”, o Sr. Perito **confirma** que o imóvel em questão é “*classificado/enquadrado no Tipo 4 – Comercial Vertical (imóveis comerciais, de serviço ou mistos, com mais de dois pavimentos*”, conforme previsto na Lei n. 10.235/1986.

Dessa forma, ao responder o Quesito “5.1.4”, o Expert esclarece os 9 (nove) critérios previstos na Lei n. 10.235/86 para aferição do padrão do imóvel, que se agrupam em 3 (três) tópicos, quais sejam: “*materiais empregados (estrutura; acabamento interno; acabamento externo); caracteres de arquitetura (arquitetura; circulação; instalações sanitárias) e dependências acessórias e instalações especiais (garagem/estacionamento; elevador de carga; ar-condicionado central; segurança e comunicação)*”.

Assim, ao analisar os referidos critérios, o Sr. Perito apontou que, em relação aos “materiais empregados”, “**não há predominância de um padrão construtivo em relação ao outro**”, sob o entendimento de que “as diferenciações, entre os padrões C, D e E não são marcantes, relevantes ou determinantes para o enquadramento do padrão construtivo do imóvel [...]”.

Com o devido respeito, não se pode concordar com a conclusão do Expert.

Isso porque, conforme demonstrado pelos assistentes técnicos da Autora, o **padrão C predomina sobre o E**, uma vez que, como reconhecido pelo próprio Sr. Perito, a estrutura é de **concreto armado** e **aparente**. Ou seja, são estruturas convencionais, sem o emprego de estruturas em concreto protendido ou de ação nas estruturas, como é possível verificar nas fotos da garagem à época dos lançamentos e na atualidade:

Foto tirada à época dos lançamentos de IPTU:



Foto tirada na visita técnica realizada pelo Sr. Perito (cf. fls. 481/483):



No que se refere ao acabamento interno, a partir das fotos do imóvel realizadas à época dos lançamentos do IPTU (2014 a 2019), é possível verificar que o local não possuía jardins e espelhos d'água, tampouco madeira de lei ou acabamentos nobres, de modo que **predominava** a utilização de carpete revestindo os pisos e revestimentos cerâmicos normais, sem qualquer utilização de materiais luxuosos ou nobres. Confira-se: (cf. fls. 206/210):



Portanto, ainda que o acabamento externo do imóvel se enquadre no padrão “E”, uma vez que apresenta painéis de alumínio (“*alubond*”), **há uma predominância do padrão “C”**, na medida em que **a estrutura e acabamento interno do imóvel (maior área construída) estão enquadrados neste padrão**.

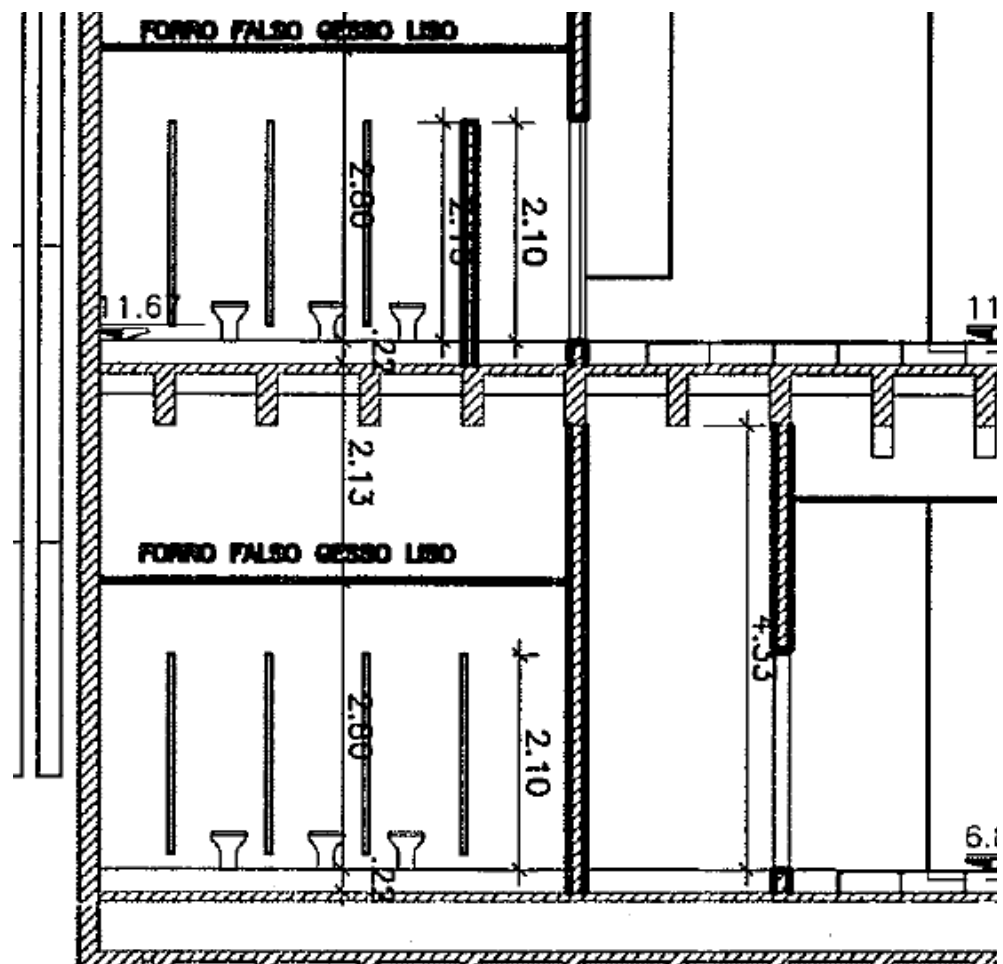
Quanto aos “*caracteres de arquitetura*”, o Expert consignou que também “***não há predominância de um padrão construtivo em relação ao outro***”, sob o entendimento de que “*as diferenciações, entre os padrões C, D e E não são marcantes, relevantes ou determinantes*”. Novamente, **não há como se concordar com a sua conclusão**.

Isso porque, para se verificar se a arquitetura do local se enquadra no padrão “C” ou “E”, deve-se observar os seguintes requisitos:

Padrão “C”: preocupação com estilo; caixilhos de ferro, alumínio ou madeira; vidros temperados; **pé-direito até 5m (cinco metros) no térreo.**

Padrão “E”: prédio isolado com projeto arquitetônico arrojado e/ou suntuoso; caixilhos de materiais nobres, eventualmente com sistema de abertura e fechamento automatizado e/ou vidros duplos antirruídos, com formas e dimensões especiais, **pé-direito acima de 5m no térreo.**

Pois bem. Diante disso, em que pese o *Expert* não tenha apresentado em seu parecer, é importante consignar que o pé-direito do imóvel possui, no máximo, 4,93m (quatro metros e noventa e três centímetros), de modo que **está enquadrado no padrão “C”**:



Não obstante, é possível verificar, a partir das medições colacionadas às fls. 211/213, que em nenhuma medição o pé-direito do imóvel supera os 5m necessários para o enquadramento no Padrão “E”, **de modo que deve ser enquadrado no padrão “C”**, conforme defendido no decorrer dos autos.

Além disso, tem-se que o projeto do imóvel **não é** arrojado e/ou suntuoso, na medida em que há uma preocupação com estilo, com caixilhos de ferro/alumínio e vidros temperados, **sem a utilização de materiais nobres**:



A partir de uma análise entre o projeto arquitetônico do imóvel em questão e o imóvel “*Faria Lima 3500*” (tomado como exemplo), enquadrado no padrão “E”, é possível verificar que o imóvel objeto da presente ação **não é arrojado e/ou suntuoso**. Confira-se:

Imóvel objeto da presente ação:



Imóvel Faria Lima 3500 (enquadrado no padrão E):



Veja, Excelência, que a comparação entre os dois projetos arquitetônicos leva à inexorável conclusão de que o imóvel objeto da presente lide em nada se assemelha a um prédio do padrão “E”, na medida em que **não possui pé-direito** acima de 5m, tampouco projeto inovador, apresentando, inclusive, caixilhos de alumínio.

Quanto à “*circulação*”, o imóvel **não possui saguões amplos**, bem como não possui corredores de circulação e escadas largos, como é possível verificar na “*rota de fuga*”, que conecta os pavimentos do imóvel:



Outro ponto que **deve** ser levado em consideração é que os elevadores do imóvel **são comuns**, uma vez que não são rápidos, tampouco panorâmicos, conforme determina o enquadramento no **padrão E**.

Além disso, a partir do parecer colacionado às fls. 188/233 pela Autora, em confronto com o laudo do *Expert*, é possível verificar que, ainda que os elevadores apresentem hoje um bom acabamento, estes foram **trocados**, de modo que não apresentavam a aparência de hoje à época dos lançamentos do imposto:

Interior dos elevadores à época do lançamento do IPTU de 2014 a 2019:



Interior dos elevadores quando da realização da perícia *in loco*:



Quanto às “*instalações sanitárias*”, é possível verificar que os banheiros possuem louças e metais de **boa qualidade**, e de uso comum, sem a existência de banheiros de uso privados, exceto aqueles destinados às PNE, conforme se infere das fotos tiradas pelo Sr. Perito:

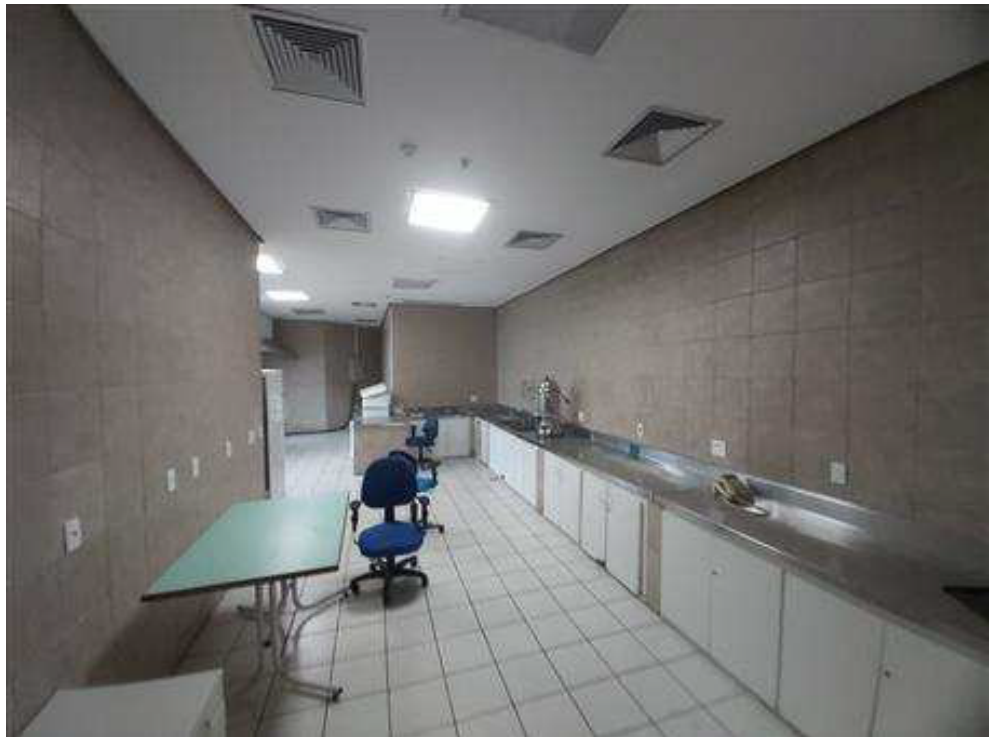




Quanto ao banheiro PNE apresentado pelo *Expert* às fls. 445/446, é importante consignar que este foi reformado, com o fim de cumprir com as normas estabelecidas na ABNT NBR 9050³, de modo que este **não apresenta os mesmos materiais utilizados à época do lançamento do imposto.**

Ademais, ainda que o *Expert* não tenha apresentado a copa do imóvel, destaca-se que, diferentemente da exigência do padrão “E”, a copa era de **uso coletivo**, como é possível verificar na foto tirada à época:

³ Dispõe sobre a acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.



Verifica-se, portanto, Excelência, que, diferentemente do consignado pelo Sr. Perito, **há sim uma predominância** quanto aos “*caracteres de arquitetura*”, uma vez que **o padrão “C” predomina sobre o “E”** em relação à “*arquitetura*”, “*circulação*” e “*instalações sanitárias*”.

Quanto às “*dependências acessórias e instalações especiais*”, o Sr. Perito sustenta que, diante da “*existência de três subsolos de garagem/ estacionamento e de instalações especiais, comunicação interna e segurança contra roubos e incêndio, ‘sprinklers’ e ar-condicionado central, dependências para administração do condomínio, heliponto*”, “*a edificação se enquadra em 4-E*”, o que, com o devido respeito, **não se pode concordar** com esta conclusão.

Embora a Autora reconheça, desde o início, que, diante da existência de heliponto e sprinklers, as “*dependências acessórias*” e “*instalações especiais*” se enquadrem no padrão “E”, **estes não são determinantes** para alterar a classificação do imóvel do padrão “C” para “E”.

Não obstante, destaca-se que, quanto às “*dependências acessórias*”, o imóvel **não possui** plataforma para carga/descarga, tampouco sala de segurança blindada, sala de ginástica ou salão para convenções.

Além disso, na garagem/estacionamento, ao contrário do que ocorre nos edifícios mais modernos enquadrados no padrão “E”, não há piso com pintura epóxi, painéis eletrônicos com indicação de quantidade de vagas disponíveis, ou indicação luminosa de vagas disponíveis, como é possível verificar nas fotos apresentadas pelo *Expert*.

Destaca-se, ainda, quanto às “*dependências para a administração do condomínio*” mencionadas pelo Sr. Perito, que à época dos lançamentos de IPTU (de 2014 a 2019), o imóvel era monousuário, ou seja, não dispunha destas dependências.

Dessa forma, ainda que o imóvel atenda pré-requisitos para a classificação do padrão “E”, repisa-se que este se encontra em reformas, de modo que a **sua atual situação não é a mesma à época dos lançamentos de IPTU**, os antigos sobrados certamente não se enquadrariam nem mesmo no padrão “C”.

Conforme exposto e demonstrado pelos assistentes técnicos da Autora, o imóvel **não preenche** os requisitos do padrão “E” em relação aos “*materiais empregados*” e “*caracteres de arquitetura*”, na medida em que as dependências acessórias e instalações especial **não podem se sobrepor aos demais**.

Assim, com o fim de determinar o correto enquadramento do imóvel, deve-se realizar uma **análise quantitativa dos requisitos**, conforme determina o art. 15 da Lei 10.235/1986:

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.** (g.n.)

Logo, verifica-se que não merece prosperar o entendimento do *Expert* de que as diferenciações dos materiais empregados e caracteres de arquitetura “*não são marcantes, relevantes ou determinantes para o enquadramento do padrão construtivo do imóvel*”, uma vez que a própria legislação municipal prevê que o imóvel deverá ser enquadrado a partir de uma **análise quantitativa**.

Assim, partindo de uma análise quantitativa acerca dos 9 (nove) critérios previstos na Lei n. 10.235/86 indicados pelo Sr. Perito para efetuar o enquadramento do imóvel, chega-se à conclusão de que o imóvel deve ser mantido

no padrão 4-C, uma vez que o padrão C **predomina** sobre o E. Veja-se:

Critério	Critério previsto na Lei n. 10.235/86	Padrão 4-C	Padrão 4-E
Materiais empregados	Estrutura	X	
	Acabamento interno	X	
	Acabamento externo		X
Caracteres de arquitetura	Arquitetura	X	
	Circulação	X	
	Instalações sanitárias	X	
Dependências acessórias e Instalações especiais	Garagem/estacionamento	X	
	Ausência de dependência de administração/segurança blindada	X	
	Sprinklers		X

Não obstante, ainda que haja a consignação de que o imóvel em questão está “*em processo de reforma*”, a partir das conclusões adotadas pelos assistentes técnicos da Autora (cf. Doc. 01), é possível verificar que as conclusões adotadas pelo Sr. Perito levaram em consideração a atual situação do imóvel, o que **não merece prosperar**, na medida em que o imóvel deve ser analisado sob o enfoque de como este se encontrava à época dos lançamentos de IPTU, *i.e.*, no período de 2014 a 2019.

Ante o exposto, requer-se, respeitosamente, a Vossa Excelência:

(a) a intimação do Sr. Perito, nos termos do art. 477, § 2º, incisos I e II, do CPC, para que se manifeste acerca dos pontos de divergência apresentados na presente manifestação e indicados no parecer técnico ora colacionado, quais sejam:

(a.1) Diga o Sr. Perito se, para a classificação do imóvel quanto ao seu padrão construtivo, **a conclusão adotada no laudo levou em consideração os imóveis residenciais**, cujos acessos se davam pela Rua Maestro Cardim, nº 642, 678 e 664, que apresentavam mais de 50 anos de idade e padrão construtivo muito inferior ao padrão 4-C;

(a.2) Diga o Sr. Perito se, quanto às “*dependências para a administração do condomínio*”, foi considerado que o imóvel objeto da lide, à época dos lançamentos de IPTU, era

monousuário;

(a.3) Diga o Sr. Perito se, para a elaboração do laudo judicial, **foram considerados os acabamentos à época dos lançamentos tributários**, uma vez que, na ocasião da vistoria pericial, o imóvel encontrava-se em reforma;

(a.4) Diga o Sr. Perito **se o projeto arquitetônico do imóvel é inovador**, ou se trata de projeto arrojado e/ou suntuoso, tal como os projetos de outros edifícios de alto padrão localizados no Município de São Paulo;

(a.5) Diga o Sr. Perito se, para a elaboração do laudo judicial, **foi considerado o pé-direito do imóvel**, bem como esclareça qual a sua medida;

(a.6) Diga o Sr. Perito **se o concreto utilizado na estrutura do imóvel é armado ou protendido**;

(a.7) Diga o Sr. Perito se, **a partir dos 9 critérios previstos na Lei n. 10.235/86**, é possível enquadrar o imóvel em cada item;

(a.8) **a partir do enquadramento do imóvel em cada um dos 9 critérios utilizados pelo Município**, diga o Sr. Perito em quantos itens o imóvel foi enquadrado em “C” e “E”; e

(a.9) Diga o Sr. Perito, **a partir de uma análise quantitativa**, em qual classificação o imóvel foi mais vezes enquadrado.

(b) após a apresentação pelo Sr. Perito dos esclarecimentos e resposta ora solicitados, sejam as partes intimadas para nova manifestação acerca do laudo pericial complementar no prazo de 15 dias (art. 477, § 1º, do CPC);

(c) após a apresentação do respectivo laudo complementar, e encerrada a fase de instrução, sejam as partes intimadas, nos termos do art. 364, § 2º, do CPC, para apresentar alegações finais; e

(d) ao final, seja julgada integralmente procedente a presente Ação Anulatória, com supedâneo nos fundamentos de fato e de direito expostos na exordial e nas provas produzidas ao longo dos presentes autos.

Por fim, reitera-se o pedido para que todas as intimações e publicações referentes ao presente processo sejam realizadas, **exclusivamente**, em nome do advogado Luiz Fernando Sachet, OAB/SC 18.429, sob pena de nulidade.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo/SP, 28 de agosto de 2023.

LUIZ FERNANDO SACHET⁴
OAB/SC 18.429

CATIANI ROSSI
OAB/SC 23.575

EDUARDO SABINO
OAB/SC 38.529

BRUNO FITTIPALDI ALVES
OAB/SP 353.494

BERNARDO ROCHA
OAB/SC 65.373

⁴ Documento assinado digitalmente.