



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

## **SENTENÇA**

Processo nº: **1010433-75.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis**  
 Requerente: **VLADIMIR MARCONDES e outro**  
 Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela Müller Carioba Attanasio**

### **VISTOS.**

**DANIELA FRANCO DE ALMEIDA MARCONDES e VLADIMIR MARCONDES** ajuizaram esta ação contra o **Município de São Carlos**, sob o fundamento de recolhimento indevido de ITBI, já que a situação de ambos encaixa-se na hipótese de dispensa legal prevista na Lei Municipal 10.086/89, mais especificadamente, no seu artigo 3º, inciso V, cuja redação foi dada pela Lei Municipal nº 13.711/05.

Instrumentos de Procuração às fls. 6-7 e documentos às fls. 8-50.

O réu apresentou contestação a fls. 61-69, acompanhada de procuração (fl. 70), na qual sustenta, em síntese, que: I) o imóvel da parte autora não está localizado em área de Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS e não foi adquirido pelo Programa Minha Casa Minha Vida; II) o imóvel da parte autora não foi adquirido de um ente governamental e sim da MRV Engenharia e Participações S/A; III) o não recebimento do tributo trará prejuízos aos cofres públicos e afetará a sociedade em geral, em especial os bairros periféricos; IV) a área do imóvel adquirido pelo autor ultrapassa os limites estipulados para fazer jus ao benefício tributário, pois não se deve considerar apenas a área privativa de construção do imóvel, mas a área total da unidade autônoma.

### **É o relatório.**

### **PASSO A FUNDAMENTAR E DECIDIR.**

Passa-se ao julgamento imediato da ação – nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil –, pois a matéria é unicamente de direito, não havendo necessidade de se produzir prova em audiência.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
 RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Os autores são compradores de unidade habitacional inserida em programa nacional de habitação popular – Programa Minha Casa, Minha Vida –, como comprova o documento de fls. 13-47.

Em razão da transação jurídica, foram compelidos a arcar com o pagamento do ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – no valor de R\$ 2.067,88 (cópia do comprovante – fl. 11).

Ocorre que a Lei Municipal nº 10.086/89, que instituiu e regulou o ITBI em âmbito local, trouxe hipóteses de isenção tributária, dentre elas a que versa sobre a transmissão de unidade habitacional de até 70m<sup>2</sup> e vinculada a programas oficiais de habitação.

Confira-se a redação – alterada pela Lei nº 13.711/05:

**Artigo 3º - O imposto não incide:**

*V – sobre as transmissões relativas a unidades habitacionais de até 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), vinculadas a programas oficiais de habitação, abrangendo as transmissões de terrenos e lotes destinados à sua construção.*

Inexiste dúvida acerca do caráter oficial do programa “Minha Casa, Minha Vida”, cuja finalidade é traçada pela lei instituidora (Lei nº 11.977/09) nos seguintes termos: “*criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas*” (artigo 1º).

Por outro lado, não se aplicam, no presente caso, as alterações trazidas pela nº Lei 16.799, de 02 de outubro de 2013, pois o fato gerador do ITBI se deu na vigência da lei anterior.

Importa afastar, ainda, o outro argumento do MUNICÍPIO, no sentido de que a área do imóvel ultrapassa os 70m<sup>2</sup> previstos em lei.

A medição refere-se à “**unidade habitacional**”, compreendida esta como o local onde se habita, ou seja, o espaço particular restrito à habitação, não abrangendo áreas externas ou áreas comuns, porque a habitação não se dá em garagens, áreas externas ou espaços comuns.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO CARLOS  
FORO DE SÃO CARLOS  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA  
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Daí porque, considerando apenas a área da unidade habitacional, constata-se que o imóvel não ultrapassa o limite de 70m<sup>2</sup> (fl. 15).

Ante o exposto, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com fundamento no artigo 487, I, do CPC e **PROCEDENTE** o pedido, para o fim de condenar o MUNICÍPIO réu à repetição do valor pago a título de ITBI, referente à transação especificada nestes autos, no valor de R\$ 2.067,88 (dois mil, sessenta e sete reais e oitenta e oito centavos), com correção monetária desde a data do desembolso, observando-se a "Tabela Lei Federal nº 11.960/09 – Modulada" e juros de mora legais a partir do trânsito em julgado, tal como preceitua o artigo 167, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Dada a sucumbência, deve o réu arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 15% do valor da condenação, devidamente atualizado.

**P.Int.**

São Carlos, 24 de outubro de 2016.