



**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: **1004238-40.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Repetição de indébito**  
 Requerente: **Amós Augusto Domingos Pereira**  
 Requerido: **Município de São Carlos (Prefeitura Municipal de São Carlos-SP)**

Justiça Gratuita

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

### VISTOS.

**Amós Augusto Domingos Pereira** ajuizou esta ação contra o **Município de São Carlos**, sob o fundamento de que recolheu indevidamente tributo (ITBI), já que sua situação 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.

O réu apresentou contestação a fls. 70-78, alegando que o imóvel do autor não constitui um Empreendimento de Habitação de Interesse Social. De outro lado, mencionou que a área do imóvel adquirido pelo autor ultrapassa os limites estipulados para fins do 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.

O autor é comprador de unidade habitacional inserida em programa nacional de habitação popular – Programa Minha Casa, Minha Vida –, como comprova o documento de fls. 13-30.

Em razão da transação jurídica, foi compelido a arcar com o pagamento do ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – no valor de R\$ 2.048,83 (cópia do



**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

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.

Daí porque, considerando apenas a área da unidade habitacional, constata-se que o imóvel não ultrapassa o limite de 70m<sup>2</sup> (fls. 14).

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



**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

especificada nestes autos, no valor de R\$ 2.048,83 (dois mil, quarenta e oito reais oitenta e três 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.R.Int.**

São Carlos, 29 de agosto de 2016.