



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: **1010438-97.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis**
 Requerente: **MARIA DE FATIMA PEREIRA**
 Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**

Justiça Gratuita

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

VISTOS.

MARIA DE FATIMA PEREIRA ajuizou esta ação contra o **Município de São Carlos**, sob o fundamento de que houve recolhimento indevido de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), visto que, na condição de proprietária de unidade habitacional pelo programa *Minha Casa, Minha Vida*, com 42,690 m² de área privativa (fl. 11), está legalmente dispensada do recolhimento, conforme previsto pela 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. 62-70, alegando, em resumo: que o imóvel foi adquirido pela autora junto à vendedora MRV Engenharia e Participações S/A; que o imóvel não está implantado em uma das áreas especiais determinadas pela Lei Municipal 14.986/2009; que o imóvel excede a área máxima permitida para concessão da benesse.

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.

A autora é compradora de unidade habitacional inserida em programa nacional de habitação popular – Programa *Minha Casa, Minha Vida* –, como comprova o documento de fls. 9-44.



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

Em razão da transação jurídica, foi compelido a arcar com o pagamento do ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – no valor de R\$ 2.028,06 (cópia do comprovante – fl. 7).

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 70 m² 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 70m² (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 70 m² 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 70 m² (fls. 11).

Ante o exposto, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com



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

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\$ 2.028,06 (dois mil, vinte e oito reais e seis 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 os honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor da condenação, devidamente atualizado, sendo isento de custas, na forma da lei.

P.Int.

São Carlos, 09 de agosto de 2016.