



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: **1005097-90.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis**
 Requerente: **REGINALDO SANTOS ROMÃO**
 Requerido: **MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS**

Justiça Gratuita

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

VISTOS.

REGINALDO SANTOS ROMÃO 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 proprietário de unidade habitacional pelo programa *Minha Casa, Minha Vida*, com 51,0500 m² de área privativa de construção (fl. 10) e inserida em Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS), está legalmente dispensado 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.

A inicial foi instruída com os documentos de fls. 6-93.

O réu apresentou contestação às fls. 100-115 na qual alega: em preliminar, a ausência de requisitos legais para obtenção de isenção tributária, pois não teria ocorrido despacho da autoridade administrativa em requerimento do interessado, nos termos do art. 179 do CTN; que a dispensa legal deve ser interpretada sistematicamente com outras leis municipais, de maneira que sua incidência somente ocorreria em determinados empreendimentos habitacionais e desde que implantados em áreas especiais, o que não ocorreria na espécie. 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.

Juntou documentos às fls. 116-130.

É o relatório.

PASSO A FUNDAMENTAR E DECIDIR.

Passa-se ao julgamento imediato da ação – nos termos do artigo 330, inciso I, 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

Código de Processo Civil –, pois a matéria é unicamente de direito, não havendo necessidade de se produzir prova em audiência.

Quanto à alegação de ausência do pedido administrativo, este não tem razão de ser. Não há que se falar em preenchimento de outros requisitos ou mesmo requerimento administrativo, uma vez que por força de lei, independente de requerimento, está consagrado o direito a isenção do tributo.

Neste sentido já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PRÉVIO REQUERIMENTO OU EXAURIMENTO DA VIA ADMINISTRATIVA. DESNECESSIDADE. INTERESSE DE AGIR. RECONHECIMENTO DO INDÉBITO PELA PRÓPRIA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. 1. No tocante à necessidade de exaurimento prévio da via administrativa para o ingresso de demanda judicial, o entendimento das duas Turmas que compõem a Primeira Seção desta Corte é no sentido de que o não-esgotamento da via administrativa não resulta em falta de interesse de agir capaz de obstar o prosseguimento do pleito repetitivo. 2. Agravo regimental não-provido. (STJ, Relator: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data de Julgamento: 19/08/2010, T2 - SEGUNDA TURMA).

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. 50-79.

Em razão da transação jurídica, foi compelido a arcar com o pagamento do ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – no valor de R\$ 1.674,48 (cópia do comprovante – fl. 9).

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 70 m² (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*



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

seguintes subprogramas” (artigo 1º).

Afora o caráter oficial do programa, mostra-se descabida a interpretação que o MUNICÍPIO pretende dar à norma, vinculando o benefício tributário apenas aos “*empreendimentos habitacionais de interesse social – EHIS*” implantados em áreas especificadas (“*área especial de interesse social – AEIS*”) pelo Plano Diretor. Essa interpretação cria, sem amparo legal, novo requisito para a concessão da isenção tributária.

A Lei Municipal nº 10.086/89 – que prevê a isenção tributária – não traz, além dos próprios requisitos do artigo 3º, inciso V, qualquer outro relacionado à área, local, ou finalidade do empreendimento.

A Lei Municipal nº 14.986/09 – que trata dos “*empreendimentos habitacionais de interesse social*” – e o Plano Diretor da cidade não dispõem de nenhuma norma restringindo o alcance do artigo 3º, inciso V, da Lei nº 10.086/89. Referidos instrumentos normativos não regulam quaisquer aspectos tributários, mas tão somente organizam e disciplinam as áreas da cidade.

E nem poderia ser diferente, pois, em se tratando de hipótese de isenção tributária, somente a edição de lei tributária específica poderia regular o assunto, tal como preconiza o artigo 97, inciso VI, do Código Tributário Nacional.

Vê-se, pois, que a questão não é de interpretação, mas de legalidade, pois o MUNICÍPIO pretende “criar” requisito para a concessão do benefício sem previsão legal.

Ademais, restringir a aplicação do artigo 3º, inciso V, da Lei Municipal nº 10.086/89, mediante a exigência de requisito não previsto em lei, esbarra no artigo 111, inciso II, do Código Tributário Nacional, que determina uma interpretação “literal” nas hipóteses de outorga de isenção. Interpretação “literal” significa que, conquanto não se admita interpretação ampliativa ou analógica, tampouco é possível interpretação que restrinja mais do que a lei quis.

E, seguindo esse raciocínio, importa afastar 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.

Ante o exposto, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com fundamento no artigo 269, 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



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

nestes autos, no valor de R\$ 1.674,48, 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, 05 de outubro de 2015.