



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290**

**SENTENÇA**

Processo nº: **1005451-18.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Repetição de indébito**  
 Requerente: **Jose Carlos Novelli**  
 Requerido: **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

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

**VISTOS.**

**JOSE CARLOS NOVELLI** ajuizou esta ação contra o **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL** 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. **Requeru, subsidiariamente, a restituição parcial do valor pago tendo em vista que a base de cálculo do referido imposto seria o valor venal do imóvel.**

O réu apresentou contestação a fls. 39/46, alegando que a dispensa legal não incide na hipótese, pois o ITBI incidente no imóvel foi recolhido na vigência da Lei nº 16.799, de 02 de outubro de 2013 (fl.14) e ainda não está inserido em nenhuma das AEIS ou EHIS do Município. Sustenta que a base de cálculo do imposto está correta, uma vez que de acordo com o disposto no art. 7º da Lei 10.086/1989.

**É o relatório.**

**PASSO A FUNDAMENTAR E DECIDIR.**

Passa-se ao julgamento imediato da ação – nos termos do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil –, pois a matéria é unicamente de direito, não havendo necessidade de se produzir prova em audiência.

O pedido de isenção não comporta acolhimento e, para se chegar a tal conclusão, basta atentar para os requisitos previstos no art. 3º, V da Lei Municipal nº 10.086/89, alterado pela Lei nº 16.799/13, *in verbis*:

*“Art. 3º O imposto não incide:*

*(...)*

*V – Sobre as transmissões relativas a unidades habitacionais em áreas especiais e interesse social (AEIS) e empreendimentos habitacionais de interesse social (EHIS), previstos*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290**

*na legislação municipal.*

(...)”.

No caso em tela, verificamos que o imóvel adquirido não se encontra inserido em nenhuma das AEIS ou EHIS do município regularmente identificadas na Lei nº 14.986/09, logo, não há se falar em isenção do ITBI.

Ademais, segundo o art. 111 do CTN, interpreta-se literalmente a legislação tributária que disponha sobre a outorga de isenção. Tal dispositivo se refere a uma exceção da lei e, sendo direito excepcional, assim deve ser interpretado.

Também improcede o pedido subsidiário, com relação a aplicação da base de cálculo do imposto sobre o valor venal do imóvel, e para chegarmos a tal conclusão é necessário examinar o disposto na Lei Municipal nº 10.089/1989, art. 7º e § 1º, que estabelecem:

"Art. 7º. Para efeito de recolhimento do imposto deverá ser utilizado o valor constante da escritura ou instrumento particular de transmissão ou cessão".

§ 1º. Em nenhuma hipótese esse valor poderá ser inferior ao valor venal atribuído ao imóvel, no exercício, para efeito de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU."

No caso em tela, verificamos à fl. 11 que o imóvel foi adquirido pelo autor pelo valor de R\$ 88.937,48 (oitenta e oito mil novecentos e trinta e sete reais e quarenta e oito centavos), sobre o qual, incidindo a alíquota prevista no art. 10 da Lei Municipal 10.086/1989, no percentual de 1,75% (um vírgula setenta e cinco por cento), chega-se ao valor da base de cálculo do imposto em R\$ 1.556,40 (hum mil quinhentos e cinquenta e seis reais e quarenta centavos).

Diz o art. 10 da Lei Municipal nº 10.086/1989:

"Art. 10. Para cálculo do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos – ITBI – será aplicada a alíquota de 1,75% (um vírgula setenta e cinco por cento). (Com redação dada pela Lei 13.711/05)."

Segundo o documento de fl. 14, foi cobrado do autor, a título de imposto pela transação imobiliária, ITBI no valor de R\$ 1.466,60 (hum mil quatrocentos e sessenta e seis reais e sessenta centavos), não se aplicando o disposto no art. 6º da Lei Municipal nº 10.086/1989, que estabelece ser a base de cálculo do imposto - o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, considerando que o citado dispositivo tem o condão de estabelecer critério mínimo para fixação da base de cálculo (valor venal), quando o resultado da operação incidente sobre o valor constante da escritura ou instrumento particular de transmissão ou cessão for inferior àquele estabelecido para fins de IPTU (art. 7º, § 1º, da Lei Municipal 10.086/1989).

Com efeito, não obstante o art. 38 do CTN estabeleça que a base de cálculo do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290**

ITBI corresponde ao "valor venal" dos bens ou direitos transmitidos, tem-se, com apoio na jurisprudência do STJ, que ele não coincide necessariamente com o "valor venal" considerado para fins de apuração do IPTU.

Nesse contexto, o STJ entende que "a forma de apuração da base de cálculo e a modalidade de lançamento do IPTU e do ITBI são diversas, razão que justifica a não vinculação dos valores desses impostos" (REsp 1.202.007/SP, Rel. Min. ELIANA CALMON, 2ªT, DJe 15/5/2013).

No mesmo sentido: AgRg nos EDcl no REsp 1457658/RS, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, 2ªT, j. 14/10/2014, DJe 20/10/2014; AgRg no AREsp 610.215/SP, Rel. Min. OG FERNANDES, 2ªT, j. 17/03/2015, DJe 25/03/2015; AgRg no AREsp 348.597/MG, Rel. Min. OG FERNANDES, 2ªT, j. 10/03/2015, DJe 16/03/2015; AgRg no REsp 1483035/SP, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, 2ªT, j. 25/11/2014.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, através da 18ª Câmara de Direito Público, também esposou entendimento segundo o qual para se apurar a base de cálculo do ITBI deve se considerar o valor da transação.

Nesse sentido:

***EMENTA: Mandado de Segurança ITBI Ordem concedida para determinar que o ITBI seja calculado sobre o valor declarado de compra do imóvel descrito na inicial (Transação) Possibilidade A base de cálculo do ITBI deve ser considerada o valor da transação Constitucionalidade do artigo 7º da Lei Municipal de São Paulo n. 11.154/91, reconhecida pelo Órgão Especial deste Tribunal na Arguição de Inconstitucionalidade n. 0056693-19.2014.8.26.0000; Circunstâncias em que, na oportunidade do julgamento do referido incidente foi pronunciada a inconstitucionalidade somente dos artigos 7º-A, 7º-B e 12, da Lei n. 11.154/91 - Ilegalidade da apuração do valor venal como previsto no Decreto Municipal 51.627/2012 - Ofensa ao princípio da legalidade tributária, artigo 150, inciso I da CF - Precedentes Segurança concedida Recursos impróvidos.***

***(Apelação / Reexame Necessário nº 1051639-90.2014.8.26.0053, j. em 30/07/2015, Rel. Burza Neto).***

Desse modo, não há qualquer equívoco nos arts. 6º e 7º da Lei Municipal nº 10.086/1989 que, em São Carlos, estabelece corresponder a base de cálculo do ITBI ao "valor



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO CARLOS  
FORO DE SÃO CARLOS  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA  
RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290

venal dos bens ou direitos transmitidos" (6º), entendido este como "o valor constante da escritura ou instrumento particular de transmissão ou cessão (7º), observado, como mínimo, o valor venal para fins de IPTU (7º, § 1º).

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE OS PEDIDOS** e determino a extinção do processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, I do Código de Processo Civil.

Diante da sucumbência, a parte autora arcará com as custas e as despesas processuais e com o pagamento dos honorários advocatícios, que fixo, por equidade, em R\$ 770,00 (setecentos e reais), observando-se, contudo, o disposto na Lei 1.060/50, por ser beneficiária da gratuidade da justiça.

**P.R.Int.**

São Carlos, 28 de agosto de 2015