


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1009114-72.2015.8.26.0566**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Repetição de indébito**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Leandro Bilbao postula a restituição de indébito tributário contra Prefeitura Municipal de São Carlos, almejando a devolução do que pagou a título de ITBI à municipalidade, pela aquisição de uma unidade habitacional no empreendimento Moradas de São Carlos II, uma vez beneficiado pela isenção de que cuida o art. 3º, V da Lei Municipal nº 10.086/89 alterada pela Lei 13.711/05.

O réu foi citado e contestou, aduzindo preliminarmente a ausência de pedido administrativo de restituição e no mérito, que o autor não tem direito à repetição.

É o relatório. Decido

Julgo o pedido na forma do art. 355, I c.c. art. 920, II do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

A alegação de ausência do pedido administrativo, fica afastada vez que não se constitui em etapa necessária para o pleito judicial de repetição. No mesmo sentido, o STJ: AgRg no REsp 1190977/PR, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, 2ªT, j. 19/08/2010.

A ação é improcedente, e para chegarmos a tal conclusão sequer é necessário examinar o disposto na Lei Municipal nº 14.986/09 ou no Plano Diretor Municipal.

Basta atentarmos para os requisitos de isenção previstos no art. 3º, V da Lei Municipal nº 10.086/89, mencionado pelo próprio autor, que dispõe não incidir o ITBI "sobre as transmissões relativas a unidades habitacionais de até 70 m² (setenta metro quadrados), vinculadas a programas


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

oficiais de habitação, abrangendo as transmissões de terrenos e lotes destinados à sua construção”.

No caso em tela, verificamos às fls. 10 que o imóvel adquirido pelo autor possui 115,69 m<sup>2</sup> de área privativa de terreno, excedendo, portanto, os 70 m<sup>2</sup> aludidos pelo enunciado legal. A “unidade habitacional” excede o limite legal. Saliente-se que no ITBI não se considera a área de construção, que no caso era menor, e sim a unidade habitacional, pois não é correto afirmar que esta exclui as áreas externas, embora pertencentes ao mesmo imóvel.

Ademais, a alegação de que o imóvel foi declarado empreendimento de interesse social nos termos da Lei nº 14.985/09, pelo Decreto nº 291/10 não deve prevalecer. O imóvel adquirido pelo autor, não se encontra inserido em nenhuma das AEIS ou EHS do município regularmente identificadas na Lei nº 14.986/09, logo, não há se falar em isenção do ITBI.

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.

Veja-se que a Lei 14.985/09 refere-se à isenção de ISSQN e IPTU concedidos “(...) às construtoras e famílias vinculadas ao Programa “Minha Casa, Minha vida”, com renda de até seis salários mínimos. § 1º (...) somente durante o período de execução da obras de construção.(...)”.

Não é o caso dos autos. Tal Decreto não se aplica à isenção do ITBI.

Quanto à base de cálculo do ITBI, o art. 38 do CTN estabelece que corresponde ao “valor venal” dos bens ou direitos transmitidos, redação esta que possibilita a interpretação segundo a qual deveria coincidir, então, com o “valor venal” considerado para a apuração do IPTU.

Ocorre que o STJ não seguiu essa exegese, entendendo 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


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

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.

Desse modo, não há qualquer equívoco nos arts. 6º e 7º da Lei Municipal nº 10.086/1989 que, em São Carlos, estabelecem corresponder a base de cálculo do ITBI ao "valor 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 a ação e CONDENO o autor nas custas e despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados, por equidade, nos termos do art. 85, § 8º do NCPC, em 15% sobre o valor da causa, observada a AJG.

Oportunamente arquivem-se os autos.

P.R.I.

São Carlos, 13 de junho de 2016.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**