



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTO ANDRÉ**  
**FORO DE SANTO ANDRÉ**  
**2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**PRAÇA IV CENTENÁRIO, S/N, Santo André-SP - CEP 09015-080**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001332-69.2023.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial da Fazenda Pública - Repetição de indébito**  
 Requerente: **Guilherme Demontieux dos Santos e outro**  
 Requerido: **Prefeitura Municipal de Santo Andre**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Franzin Paulo**

**VISTOS.**

Relatório dispensado, nos termos do artigo 38 da Lei n. 9.099/95.

Fundamento e **DECIDO.**

Postulam os autores a restituição de ITBI e IPTU pagos em relação a imóvel por eles adquirido por meio de contratação posteriormente rescindida.

Pois bem. Consoante remansoso entendimento jurisprudencial, o fato gerador do ITBI ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro no cartório de imóveis. Nesse sentido:

*“DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE. REGISTRO EM CARTÓRIO. CONSONÂNCIA DA DECISÃO RECORRIDA COM A JURISPRUDÊNCIA CRISTALIZADA NO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO QUE NÃO MERECE TRÂNSITO. REELABORAÇÃO DA MOLDURA FÁTICA. PROCEDIMENTO VEDADO NA INSTÂNCIA EXTRAORDINÁRIA. ACÓRDÃO RECORRIDO PUBLICADO EM 13.3.2014. O entendimento adotado pela Corte de origem, nos moldes do que assinalado na decisão agravada, não diverge da jurisprudência firmada no âmbito deste Supremo Tribunal Federal. Entender de modo diverso demandaria a reelaboração da moldura fática delineada no acórdão de origem, o que torna oblíqua e reflexa eventual ofensa, insuscetível, portanto, de viabilizar o conhecimento do recurso extraordinário. As razões do agravo regimental não se mostram aptas a infirmar os fundamentos que lastrearam a decisão agravada. Agravo regimental conhecido e não provido.” (ARE 839.630-AgR, Rel.ª Min.ª Rosa Weber)*

*ITBI – Fato gerador – Incidência sobre celebração de contrato de promessa de compra e venda – Inadmissibilidade – Obrigação tributária que surge no momento do registro do título de transferência de propriedade do bem – Exação em data anterior ao assentamento na*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA

PRAÇA IV CENTENÁRIO, S/N, Santo André-SP - CEP 09015-080

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*matrícula do imóvel que é indevida.* (STF – AgRg no RE com Ag 759.96/RJ – j. 15.09.2015 – Re. Luiz Edson Fachin - Dje 29.09.2015)

*In casu*, além de inexistente o registro imobiliário que levaria à transferência da propriedade, é certo que a negociação que gerou o lançamento foi rescindida, a implicar o retorno ao *status quo ante*.

É o que basta para concluir que o recolhimento do ITBI, de exigibilidade duvidosa no momento do lançamento, ao menos se tornou indevido, e deve ser restituído.

No que concerne à alegação no sentido de que a r. sentença que declarou a rescisão contratual definiu que aos autores competia o recolhimento, é certo que a referida ação não contava com a Prefeitura de Santo André no polo passivo, e ali se discutia apenas a responsabilidade da construtora em restituir aos requerentes o valor pago a título de ITBI.

Logo, a conclusão lá adotada em nada influi neste feito, em que se discute a efetiva incidência do imposto e necessidade de restituição pelo ente público arrecadador.

Por outro lado, em relação ao IPTU, é certo que o lançamento do tributo era regular, tornando legítimo o recebimento pelo Prefeitura, que nunca efetuou cobrança em nome dos requerentes (fl. 17).

Destarte, não há justificativa para compelir a Prefeitura à repetição de tributo legitimamente lançado, pouco importando quem efetuou o pagamento.

Restaria aos autores discutir frente à construtora se esta, após a rescisão, deveria restituir a eles o valor pago a título de IPTU. E a questão foi decidida nos autos do processo n. 1091074-51.2019.8.26.0100, em que se definiu que a responsabilidade era mesmo dos requerentes (fls. 97/114).

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido formulado na presente ação, tão somente para condenar a requerida a restituir o montante pago a título de ITBI atinente à contratação em tela (fls. 15/16), devidamente corrigido desde o recolhimento pelos índices definidos no julgamento do Tema 810 do STF até o advento da EC n. 113/21, quando passará a incidir exclusivamente a SELIC (artigo 3º).

Em corolário, extingo o feito, com resolução de mérito, com esteio no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Indevidos custas e honorários advocatícios nesta etapa (artigo 55 da Lei n. 9.099/95).

P.R.I.C.

Santo André, 17 de abril de 2023.

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