

MÓDULO 4

Juizado Especial da Fazenda Pública

Restituição de ITBI sem advogado e sem custas

VANTAGENS DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA

- 1 Gratuito em 1ª instância — sem custas processuais
- 2 Sem advogado até 20 salários mínimos
- 3 Prazo médio: 6 a 18 meses (vs. 2 a 5 anos na vara comum)
- 4 Execução por RPV — recebimento em meses, não em anos
- 5 Rito simplificado — prova documental é o suficiente

TÓPICOS DESTE MÓDULO

- | | |
|--|--|
| 01 O que é o Juizado e quais causas aceita | 05 Como preparar a documentação |
| 02 Valor máximo: quando usar o Juizado | 06 O laudo de avaliação como prova principal |
| 03 Como funciona o rito simplificado | 07 Prazo de 5 anos — o passivo a recuperar |
| 04 Pode atuar sem advogado? | 08 Estudo de caso + Modelo de petição |

Sumário

Tópico 1	O que é o Juizado Especial da Fazenda e quais causas ele aceita
Tópico 2	Valor máximo: quando o ITBI questionado pode ser levado ao Juizado
Tópico 3	Como funciona o rito — sem formalidades excessivas
Tópico 4	Pode o próprio comprador atuar sem advogado? Quando sim, quando não
Tópico 5	Como preparar a documentação para uma ação no Juizado
Tópico 6	O papel do laudo de avaliação como prova principal
Tópico 7	Prazo para restituição — os 5 anos de passivo
Tópico 8	Estudo de caso: simulação completa de uma ação no Juizado
Modelo	Petição inicial — Ação de Repetição de Indébito Tributário — ITBI

01

O que é o Juizado Especial da Fazenda e quais causas ele aceita

O Juizado Especial da Fazenda Pública foi criado pela **Lei nº 12.153/2009** e representa um dos mecanismos mais acessíveis do sistema judiciário brasileiro para o cidadão que precisa discutir questões tributárias com o Poder Público municipal. Seu propósito: **desburocratizar o acesso à Justiça**, reduzindo custos, simplificando procedimentos e acelerando o julgamento.

Quais causas o Juizado aceita

Critério 1	<p>Valor de até 60 salários mínimos</p> <p>O critério central. O valor da causa — a diferença entre o ITBI pago sobre a PGV e o ITBI correto, acrescida de juros e correção — não pode ultrapassar 60 salários mínimos. Com o salário mínimo de R\$ 1.518,00 (2025), o limite é R\$ 91.080,00.</p>
Critério 2	<p>Contra pessoa jurídica de direito público</p> <p>Municípios, estados, autarquias e fundações públicas. No ITBI, o réu é o Município — pessoa jurídica de direito público interno.</p>
Critério 3	<p>Natureza cível e patrimonial</p> <p>Causas de restituição de tributo pago indevidamente são plenamente admitidas. Causas que envolvam direitos indisponíveis ou que exijam produção de prova complexa não são adequadas ao rito simplificado do Juizado.</p>

Causas que o Juizado não aceita

- Causas com valor superior a 60 salários mínimos — devem ir à Vara da Fazenda Pública comum
- Causas que exijam perícia técnica de alta complexidade
- Mandado de Segurança — que tem rito próprio (ver Módulo 3)
- Causas que envolvam direitos difusos ou coletivos
- Ações rescisórias e causas de natureza penal

Juizado × Vara da Fazenda: comparativo

Aspecto	Juizado Especial	Vara da Fazenda Comum
Prazo médio	6 a 18 meses	2 a 5 anos
Custas processuais	Gratuitas em 1ª instância	Variáveis por estado

Necessidade de advogado	Opcional até 20 SM	Obrigatório
Recurso	Turma Recursal	Tribunal de Justiça
Execução	RPV — recebimento em meses	Precatório — fila de anos

02

Valor máximo: quando o ITBI questionado pode ser levado ao Juizado

A verificação do valor da causa é o primeiro passo antes de decidir pelo Juizado. Um erro nesse cálculo pode resultar na extinção do processo por incompetência do juízo.

Como calcular o valor da causa

Componente	Fórmula	Observação
1. Principal	ITBI pago – ITBI correto	Diferença entre base PGV e base declarada x alíquota
2. Correção monetária	Principal x índice (INPC/SELIC)	Da data do pagamento até o ajuizamento
3. Juros de mora	1% ao mês sobre o principal	Art. 167, parágrafo único, do CTN
Valor da causa	1 + 2 + 3	Deve ser ≤ 60 salários mínimos

Exemplo prático

Item	Valor
Imóvel adquirido por (valor declarado)	R\$ 450.000
PGV do município	R\$ 680.000
Alíquota ITBI	3%
ITBI pago (3% x R\$ 680k)	R\$ 20.400
ITBI correto (3% x R\$ 450k)	R\$ 13.500
Diferença principal	R\$ 6.900
Correção monetária (5% a.a. x 2 anos)	R\$ 690
Juros de mora (1% x 24 meses)	R\$ 1.656
Valor total da causa	R\$ 9.246 ✓ Juizado competente

Quando o valor ultrapassa o limite

O contribuinte tem duas opções: **(1) Renunciar ao excedente** — o art. 3º da Lei nº 12.153/2009 permite renunciar à parte que exceda o limite para usar o Juizado (renúncia irrevogável); ou **(2) Ajuizar na Vara da Fazenda Pública comum** — sem renúncia, mas com procedimento mais demorado.

03

Como funciona o rito — sem formalidades excessivas

O rito do Juizado Especial da Fazenda Pública é simplificado por natureza — mas tem etapas definidas que precisam ser seguidas.

Etapa 1**Distribuição e registro**

A ação é distribuída na secretaria do Juizado. O contribuinte apresenta a petição inicial e os documentos — por sistema eletrônico na maioria das comarcas. O processo recebe número e é distribuído a um juiz.

Etapa 2**Citação do município**

O município é citado para comparecer à audiência de conciliação. A citação do ente público é feita por oficial de justiça ou por carta com aviso de recebimento, conforme a lei local.

Etapa 3**Audiência de conciliação**

Primeira audiência, voltada para tentativa de acordo. O município pode reconhecer o pedido — o que é mais comum quando o Tema 1.113 está bem fundamentado e o valor é pequeno — ou não fazer acordo, seguindo para a instrução.

Etapa 4**Audiência de instrução e julgamento**

O juiz ouve as partes, analisa documentos e pode colher prova oral. A sentença pode ser proferida na própria audiência. **As provas documentais têm papel central** — especialmente o laudo de avaliação e a documentação do lançamento irregular.

Etapa 5**Sentença e prazo para recurso**

Prazo para recurso: **10 dias** da ciência da sentença. O recurso vai para a **Turma Recursal** — colegiado de juízes de primeiro grau do próprio Juizado (não para o Tribunal de Justiça).

Etapa 6**Execução por RPV**

Após o trânsito em julgado, o município é intimado a pagar por Requisição de Pequeno Valor. Prazo de pagamento: em geral **60 a 90 dias** da requisição. O contribuinte recebe o dinheiro em meses, não em anos.

04

Pode o próprio comprador atuar sem advogado?

O art. 9º da Lei nº 12.153/2009 permite que as partes compareçam pessoalmente, sem advogado, nas causas com valor de até **20 salários mínimos**. Para causas acima desse valor, a assistência de advogado é obrigatória.

Valor da causa	Advogado	Observação
Até R\$ 30.360 (20 SM)	Opcional	Contribuinte pode elaborar petição e comparecer pessoalmente
De R\$ 30.360 a R\$ 91.080 (20–60 SM)	Obrigatório	Representação por advogado exigida por lei
Acima de R\$ 91.080 (60+ SM)	Obrigatório	Juizado incompetente — usar Vara da Fazenda Pública

Mesmo sem advogado, o Juizado auxilia

O Juizado tem servidores que podem auxiliar na elaboração da petição — em alguns estados, há balcões de atendimento para orientação dos cidadãos. O contribuinte que atua sem advogado precisa ter a documentação bem organizada e o argumento jurídico claro — especialmente o Tema 1.113, o art. 148 do CTN e o laudo de avaliação.

Atenção — assimetria processual: mesmo nas causas em que o autor pode atuar sem advogado, o município invariavelmente será representado por seu **Procurador Municipal** — advogado público experiente em causas tributárias. Essa assimetria pode ser significativa. A presença de advogado é **fortemente recomendada** quando o município apresentar defesa técnica complexa, houver necessidade de produzir prova pericial ou houver recurso a ser interposto.

05

Como preparar a documentação para uma ação no Juizado

A documentação é a espinha dorsal da ação no Juizado. Como não há dilação probatória ampla, a prova precisa estar **pré-constituída na petição inicial**.

Documentos obrigatórios

1

Documentos de identificação

RG, CPF e comprovante de residência do contribuinte. Se pessoa jurídica, contrato social e documentos do representante legal.

2

Escritura pública de compra e venda

Documento central — demonstra o valor declarado, a data da transação e a identidade do imóvel.

3

Guia do ITBI com o valor irregular

Guia emitida pelo município indicando a base de cálculo utilizada. Se mostrar valor da PGV, é a **prova primária da ilegalidade**.

4

Comprovante de pagamento do ITBI

Recibo, extrato bancário ou comprovante com data e valor. Essencial para demonstrar que o pagamento foi feito e calcular os juros.

5

Matrícula atualizada do imóvel

Certidão do Cartório de Registro de Imóveis demonstrando a cadeia dominial e as características do imóvel.

6

Laudo de avaliação imobiliária

Prova técnica do valor de mercado na data da transação. Demonstra que o valor declarado era compatível com o mercado e que a base usada pelo município era superior ao valor real. **Peça central da ação**.

7

Cálculo da restituição

Planilha demonstrando: ITBI pago, ITBI correto, diferença principal, correção monetária (índice e período), juros de mora (1%/mês) e total a restituir.

Documentos complementares recomendados

- Contrato particular de compra e venda — demonstra que o valor foi livremente negociado
- Histórico de propostas e negociação — reforça a boa-fé do contribuinte
- Lei ou decreto municipal que prevê o uso da PGV (se disponível) — facilita a demonstração da ilegalidade

- Pesquisa de mercado de suporte — anúncios de imóveis comparáveis na época da transação

06

O papel do laudo de avaliação como prova principal

No Juizado, o laudo de avaliação cumpre papel ainda mais central do que no MS — porque aqui o processo permite ao município apresentar prova contrária e o juiz pode valorar ambas as avaliações. **Quem prova ganha.** E a prova de valor de mercado é, por definição, técnica.

Como o juiz avalia os laudos em confronto

Metodologia	Qual laudo tem metodologia mais rigorosa — número de amostras, tratamento estatístico, justificativa dos fatores de homogeneização
Dados de mercado	Qual laudo tem dados mais representativos — transações reais vs. apenas ofertas de mercado
Vistoria presencial	Se houve vistoria presencial do imóvel — laudo sem vistoria tem credibilidade reduzida
Habilitação	Se o profissional tem habilitação específica em avaliações imobiliárias no CREA ou CAU

Um laudo elaborado por engenheiro avaliador experiente, com vistoria, pesquisa ampla de mercado e metodologia NBR 14.653 rigorosa **tende a prevalecer sobre uma avaliação municipal genérica baseada em tabelas.** A qualidade técnica do laudo do contribuinte é, na maioria dos casos, o fator decisivo.

07

Prazo para restituição — os 5 anos de passivo

O prazo de 5 anos começa a contar da **data do pagamento** — não da data da escritura, não do lançamento, mas do efetivo pagamento do ITBI. Após esse prazo, a ação no Juizado não pode mais ser ajuizada para aquela operação específica.

Aspecto	Detalhe	Consequência prática
Marco inicial	Data do efetivo pagamento do ITBI	Não é a data da escritura nem do lançamento
Interrupção do prazo	Despacho que ordena a citação (ajuizamento)	Prazo é zerado — recomeça do zero
Suspensão do prazo	Incapacidade civil ou força maior	Prazo para — não zera
Pedido administrativo	Não interrompe prazo judicial	Salvo lei municipal expressa — monitorar
Prazo fatal	5 anos do pagamento	Após o vencimento, direito à restituição prescreve

Urgência prática em 2025–2026: Para operações realizadas entre 2020 e 2021, os prazos de 5 anos estão vencendo **agora**. O profissional que orientar o cliente a verificar se pagou ITBI sobre a PGV nesse período está prestando um serviço de altíssimo valor imediato. Um levantamento simples — verificar a guia do ITBI paga na época e comparar a base de cálculo com o valor declarado na escritura — pode revelar direito à restituição que o cliente desconhece completamente.

08

Estudo de caso: simulação completa de uma ação no Juizado

Dados do caso

Compradora	Maria
Imóvel	Apartamento adquirido em março de 2022
Valor declarado	R\$ 380.000
PGV do município	R\$ 560.000
Alíquota ITBI	3%
ITBI pago	$R\$ 560.000 \times 3\% = R\$ 16.800$
ITBI correto	$R\$ 380.000 \times 3\% = R\$ 11.400$
Diferença principal	R\$ 5.400
Data do pagamento	10 de março de 2022
Data do ajuizamento	Fevereiro de 2025 (35 meses depois)

Cálculo da restituição

Item	Valor
Diferença principal	R\$ 5.400,00
Correção monetária (INPC — 35 meses, aprox. 18%)	R\$ 972,00
Juros de mora (1% × 35 meses)	R\$ 1.890,00
Total a restituir	R\$ 8.262,00

Tramitação

Fev/2025	Maria protocola a petição no Juizado, sem advogado (valor abaixo de 20 SM).
Mar/2025	Município é citado. Audiência de conciliação marcada para abril.
Abr/2025	Audiência de conciliação. O Procurador Municipal reconhece o fundamento do Tema 1.113 e propõe acordo por R\$ 7.800. Maria aceita.

Mai/2025

Acordo homologado. Requisição de Pequeno Valor emitida.

Jul/2025

Maria recebe R\$ 7.800 do município — 5 meses do ajuizamento.

Resultado: Maria investiu tempo para organizar a documentação e comparecer à audiência. **Sem advogado. Sem custas. Em 5 meses do ajuizamento**, recebeu de volta o que pagou a mais — aproveitando o rito simplificado do Juizado Especial da Fazenda Pública.

MODEL
O**Petição Inicial — Ação de Repetição de Indébito Tributário (ITBI)**

Modelo para uso no Juizado Especial da Fazenda Pública. Substituir os campos entre colchetes pelas informações específicas da operação. Revisão por advogado é recomendada para causas acima de 20 salários mínimos.

AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO TRIBUTÁRIO — ITBI

AO JUÍZO DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE [NOME DO MUNICÍPIO] — [ESTADO]

AUTOR: [Nome completo], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do CPF nº [xxx.xxx.xxx-xx] e RG nº [xxxxxxx], residente à [endereço completo], telefone [número], e-mail [endereço].

RÉU: MUNICÍPIO DE [NOME], pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº [número], com sede na [endereço da Prefeitura].

VALOR DA CAUSA: R\$ [valor total — principal + juros + correção]

I — DOS FATOS

O Autor adquiriu o imóvel situado à [endereço completo], matriculado sob o nº [número] no [Cartório de Registro de Imóveis], pelo valor de R\$ [valor declarado], conforme escritura pública lavrada em [data] (Documento 1). Na ocasião, o Autor declarou o valor real da transação ao Município Réu para fins de cálculo do ITBI.

Ocorre que o Município Réu emitiu a Guia de Recolhimento do ITBI calculada sobre o valor de R\$ [valor da PGV], correspondente ao valor de sua Planta Genérica de Valores (Documento 2). O Autor realizou o pagamento no valor de R\$ [valor pago] em [data do pagamento] (Documento 3).

O ITBI correto — calculado sobre o valor real declarado — seria de R\$ [valor correto] ([alíquota]% sobre R\$ [valor declarado]). O Autor pagou, portanto, R\$ [diferença] a maior — sem que o Município tivesse instaurado qualquer processo administrativo, produzido avaliação técnica individualizada ou notificado o Autor para apresentar defesa.

II — DO DIREITO

2.1 — O Tema 1.113 do STJ e a ilegalidade do lançamento

O STJ, ao julgar o REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1.113), fixou as seguintes teses vinculantes:

Tese A: *"A base de cálculo do ITBI é o valor do bem imóvel em condições normais de mercado."*

Tese B: *"O valor da transação declarado goza de presunção relativa de veracidade, afastável apenas por processo administrativo com contraditório."*

Tese C: *"É inconstitucional a fixação prévia de valor venal de referência como base de cálculo presumida do ITBI."*

2.2 — O art. 148 do CTN

O arbitramento de valores só pode ser feito *"mediante processo regular"*, com direito à *"avaliação contraditória, administrativa ou judicial"*. No caso em tela, não houve processo, não houve notificação, não houve avaliação técnica individualizada. O lançamento foi feito por aplicação automática da PGV.

2.3 — A LC 227/2026 e o novo art. 38 do CTN

A LC 227/2026 definiu expressamente que o valor venal para fins de ITBI é *"o valor pelo qual o bem seria negociado à vista, em condições normais de mercado"* (§1º do art. 38 do CTN), vedando tabela prévia automática.

2.4 — O direito à restituição

O art. 165, I, do CTN garante a restituição de tributo pago indevidamente. O art. 167 assegura juros de mora desde o pagamento (Súmula 188 do STJ). O prazo de 5 anos do art. 168, I, do CTN não está esgotado.

III — DA PROVA

Documento 1 — Escritura pública de compra e venda — valor declarado de R\$ [valor]

Documento 2 — Guia de Recolhimento do ITBI — base de cálculo R\$ [valor da PGV]

Documento 3 — Comprovante de pagamento — R\$ [valor pago] em [data]

Documento 4 — Matrícula atualizada do imóvel

Documento 5 — Laudo de Avaliação Imobiliária — [nome do profissional], [CREA/CAU nº xxx], NBR 14.653, data de referência [data da transação], valor apurado R\$ [valor de mercado]

Documento 6 — Planilha de cálculo da restituição

IV — DO CÁLCULO DA RESTITUIÇÃO

Item	Valor
ITBI pago	R\$ [valor pago]
ITBI correto ([alíquota]% × R\$ [valor declarado])	R\$ [valor correto]
Diferença principal	R\$ [diferença]
Correção monetária ([índice] — [período])	R\$ [valor]
Juros de mora (1% a.m. × [n] meses)	R\$ [valor]
Total a restituir	R\$ [total]

V — DO PEDIDO

Diante do exposto, o Autor requer:

- (a) O julgamento de procedência do pedido, condenando o Município Réu à restituição do ITBI pago a maior no valor de R\$ [diferença principal], acrescido de correção monetária pelo [índice] desde [data do pagamento] e de juros de mora de 1% ao mês desde a mesma data, totalizando R\$ [valor total] na data do ajuizamento, com atualização até o efetivo pagamento;
- (b) A expedição de Requisição de Pequeno Valor — RPV após o trânsito em julgado, para pagamento no prazo legal;
- (c) A produção de todas as provas em direito admitidas, especialmente a prova documental já juntada.

Dá-se à causa o valor de R\$ [valor total], nos termos do art. 292 do CPC.

Termos em que pede deferimento.

[Cidade], [data].

[Nome do Autor]

CPF: [número] · Tel: [número] · E-mail: [endereço]

(ou Advogado — OAB/[Estado] nº [número])