

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0010804-22.2016.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
Requerente: **NILCEIA APARECIDA FERNANDES DOS SANTOS RODRIGUES**
Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que em que a parte autora alegou ter celebrado com a ré contrato particular visando à compra de imóvel em condições que especificou.

Alegou ainda que foi compelida a pagar o ITBI decorrente da transação, mas ressaltou que tal obrigação não lhe poderia ser imposta porque o imóvel está inserido em programa nacional de habitação popular ("Minha Casa Minha Vida").

Almeja à restituição dos valores que despendeu.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

As matérias arguidas pela ré em preliminar entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

Reputo todavia, que não assiste razão à parte autora.

Isso porque se tem considerado imprescindível em situações análogas à presente a existência de requerimento administrativo que, rejeitado, cristalizará a necessidade de manifestação judicial a respeito, patenteando o interesse de agir.

Tal entendimento não significa ser de rigor o prévio exaurimento das vias administrativas, mas tem por escopo apenas atestar a existência de pretensão resistida que demandará solução em sede judicial.

Assim já se manifestou o Pretório Excelso:

“RECURSO EXTRAORDINÁRIO. REPERCUSSÃO GERAL. PRÉVIO REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO E INTERESSE EM AGIR. 1. A instituição de condições para o regular exercício do direito de ação é compatível com o art. 5º, XXXV, da Constituição. Para se caracterizar a presença de interesse em agir, é preciso haver necessidade de ir a juízo. 2. A concessão de benefícios previdenciários depende de requerimento do interessado, não se caracterizando ameaça ou lesão a direito antes de sua apreciação e indeferimento pelo INSS, ou se excedido o prazo legal para sua análise. É bem de ver, no entanto, que a exigência de prévio requerimento não se confunde com o exaurimento das vias administrativas. 3. A exigência de prévio requerimento administrativo não deve prevalecer quando o entendimento da Administração for notória e reiteradamente contrário à postulação do segurado. [...]” (STF, Tribunal Pleno, RE 631240, Rel. Min. **ROBERTO BARROSO**, J. 03/09/2014, acórdão eletrônico repercussão geral - mérito dje-220 divulg. 07-11-2014 public. 10-11-2014).

Do corpo desse v. acórdão se extrai:

"Assim, se a concessão de um direito depende de requerimento, não se pode falar em lesão ou ameaça a tal direito antes mesmo da formulação do pedido administrativo. O prévio requerimento de concessão, assim, é pressuposto para que se possa acionar legitimamente o Poder Judiciário. Eventual lesão a direito decorrerá, por exemplo, da efetiva análise e indeferimento total ou


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

parcial do pedido, ou, ainda, da excessiva demora em sua apreciação [...]. O Judiciário não tem, e nem deve ter, a estrutura necessária para atender às pretensões que, de ordinário, devem ser primeiramente formuladas junto à Administração. O juiz deve estar pronto, isto sim, para responder a alegações de lesão ou ameaça a direito. Mas, se o reconhecimento do direito depende de requerimento, não há lesão ou ameaça possível antes da formulação do pedido administrativo. Assim, não há necessidade de acionar o Judiciário antes desta medida. (grifo nosso)”.

No mesmo sentido já consignou o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. SEGURO. DPVAT. REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO PRÉVIO. REQUISITO ESSENCIAL PARA PROPOSITURA DE AÇÃO JUDICIAL PARA CONFIGURAÇÃO DO INTERESSE DE AGIR. [...] 1. O requerimento administrativo prévio constitui requisito essencial para o ingresso da demanda judicial. [...] 4. Agravo regimental desprovido.” (STJ, Terceira Turma, AgRg no REsp 936.574/SP, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, j. em 02/08/2011, DJe 08/08/2011)”.

O próprio Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo também já decidiu da mesma forma:

“Professora de Educação Básica II inativa. Pretensão à conversão de sua aposentadoria compulsória por aposentadoria por invalidez com proventos integrais [...]. Autora que não formulou prévio requerimento administrativo de aposentadoria. Não se trata de exigir o esgotamento da via administrativa, mas da necessidade, para acesso ao Judiciário, de comprovação de resistência à pretensão da autora. Valores descontados e recebidos de boa-fé que deverão ser postulados em ação própria. Honorários advocatícios reduzidos. Recurso parcialmente provido.” (TJ/SP, 11ª Câmara de Direito Público, Apel. nº 1011498-92.2014.8.26.0032, Rel. Des. **AROLDI VIOTTI**, j. 29/09/2015, V. U.).

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Todas essas orientações aplicam-se *mutatis mutandis* à espécie vertente e, como nada denota que a parte autora tenha provocado sem êxito a resolução da pendência no âmbito administrativo impõe-se a conclusão de que não lhe assiste razão no particular.

Com efeito ainda, o contrato particular de promessa e venda feito entre as partes previa (cláusula 8 do contrato) a responsabilidade do comprador em adimplir com tributos, impostos e quaisquer outras despesas de transferência do imóvel.

A clareza da disposição contratual dispensa dúvidas ou considerações para interpretá-la.

Por outro lado também, como se sabe, em praticamente toda a legislação de que se tem conhecimento, a responsabilidade pelo adimplemento desse tributo é determinada ao adquirente do bem e é sempre calculado sobre o valor da transação, muitas vezes se adotando como parâmetro o valor venal do imóvel.

É incumbência do comprador o seu pagamento.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 04 de abril de 2017.

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