



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1017256-65.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis**
 Requerente: **MARGARETE ANTONIA DE SOUZA FREITAS**
 Requerido: **MRV- Engenharia e Participações S/A**

Justiça Gratuita

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").

Salientou igualmente que arcou com gastos relativos à taxa de corretagem e de assessoria sem que houvesse justificativa para tanto.

Almeja à restituição em dobro dos valores que despendeu, bem como ao ressarcimento dos danos morais que experimentou.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

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

Quatro são as questões postas a debate nos autos, questionando a parte autora os pagamentos que realizou a título de ITBI, taxa de corretagem e taxa de assessoria, além de postular a reparação de danos morais.

Quanto ao primeiro, 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


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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

para que se possa acionar legitimamente o Poder Judiciário. Eventual lesão a direito decorrerá, por exemplo, da efetiva análise e indeferimento total ou 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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

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.

Outras matérias controvertidas envolvem a taxa de corretagem e de assessoria.

Há anos estabeleceu-se divergência sobre esses assuntos, mas o Colendo Superior Tribunal de Justiça os pacificou ao decidir que:

"I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel." (RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8), rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO).

Assentadas essas premissas, ressalvo que como no contrato celebrado havia cláusula expressa atribuindo à parte autora a obrigação de fazer frente às despesas de corretagem (fl. 21, cláusula 3.3), tanto que foi firmado contrato específico sobre o tema (fls. 18/20), não se vislumbra ilicitude por parte da ré.

Alternativa diversa aplica-se à taxa de assessoria, cuja ilegalidade foi proclamada como visto.

A parte autora, portanto, fará jus à restituição de R\$ 700,00, mas ela não se fará em dobro porque o Colendo Superior Tribunal de Justiça assentou que *"a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, não prescinde da demonstração da má-fé do credor"* (Reclamação nº 4892-PR, rel. Min. RAUL ARAÚJO, j. 27.4.2011).

Na espécie vertente, não vislumbro cogitar de má-fé da ré, até porque como destacado havia grande disparidade entre os entendimentos mantidos a respeito do tema.

Ressalvo, por oportuno, que legitimidade passiva *ad causam* da ré foi reconhecida pelo mesmo Sodalício:



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

"1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor." (RECURSO ESPECIAL Nº 1.551.951 - SP (2015/0216201-2), Rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**).

O último dado que pende de apreciação envolve o ressarcimento de danos morais sofridos pela parte autora, o que tenho por inóceno.

Sabe-se que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por ações inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aquelas extraordinárias, realmente graves e que propiciem sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais, como preconiza a doutrina sobre o assunto:

"Só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimentos, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos." (**SÉRGIO CAVALIERI FILHO** in "Programa de Responsabilidade Civil", Ed. Malheiros, 2004, p. 98).

"Propugnar pela ampla ressarcibilidade do dano moral não implica no reconhecimento de todo e qualquer melindre, toda suscetibilidade acerada, toda exaltação do amor próprio, pretensamente ferido, a mais suave sombra, o mais ligeiro roçar de asas de uma borboleta, mimos, escrúpulos, delicadezas excessivas, ilusões insignificantes desfeitas, possibilitem sejam extraídas da caixa de Pandora do Direito, centenas de milhares de cruzeiros." (**ANTÔNIO CHAVES** in "Tratado de Direito Civil", Ed. RT, 1985, p. 637).

A jurisprudência caminha nessa mesma direção:

"(...) os dissabores e incômodos quiçá vivenciados pelo autor não constituíram nada mais do que percalços do cotidiano que facilmente podem



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

(e devem) ser absorvidos, tendo em vista que não exorbitam aquilo que deve ser tolerado na vida em sociedade. Danos morais não verificados” (STJ – Agravo de Instrumento nº 995/427/RS – Decisão do Rel. Min. **HUMERTO GOMES DE BARROS** – DJ 26.02.2008).

“O mero dissabor não pode ser alçado a condição de dano moral. Indevido falar-se em dano moral presumido na hipótese dos autos. O aborrecimento do consumidor não induz automaticamente à indenização. Não há elementos nos autos aptos a atribuir relevância jurídica a este evento. O autor não sofreu prejuízo moral, humilhação, vergonha ou constrangimento públicos, tampouco houve inscrição em órgãos de restrição ao crédito” (...) (STJ – REsp nº 905.289/PR – Rel. Min. **HUMBERTO GOMES DE BARROS** – DJ 20.04.2007).

Assim, os aborrecimentos, a irritação e mesmo a frustração da parte autora podem até ter sucedido, mas não são suficientes para gerar o direito à indenização por danos morais porque estão muito mais próximos dos entevos que corriqueiramente acontecem.

Deles não adveio, ademais, nenhuma outra consequência concreta que fosse prejudicial à parte autora, inexistindo comprovação segura de que a hipótese extravasou o âmbito do descumprimento de obrigação contratual.

Calha registrar por oportuno o teor da Súmula nº 06 editada pelo Colendo Conselho Supervisor do Sistema de Juizados Especiais do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, verbis:

"Mero inadimplemento contratual, sem circunstâncias específicas e graves que a justifiquem, não dá ensejo a indenização por danos morais".

Essa regra tem lugar aqui, de modo que não vinga esse pedido da parte autora.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar à parte autora a quantia de R\$ 700,00, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso de cada importância que a compôs, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 21 de setembro de 2016.

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