

**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: **1000296-97.2016.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
Requerente: **Alyson Roberto Batista Monteiro**
Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**

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,

DECIDO.

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").


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

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

Ressalvou ainda que arcou com pagamento de Taxa de obra e Correção pelo INCC.

Almeja à restituição em dobro dos valores que despendeu.

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

Cinco 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 devolução da Taxa de Obra e correção do INCC.

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


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

- 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 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


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

*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. **AROLD VOTTI**, j. 29/09/2015, V. U.).*

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. 20, cláusula 3.3), não se vislumbra ilicitude por parte da ré.

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


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

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:

"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**).

Quanto a devolução da correção pelo INCC, essa também não deve prosperar porquanto não se entreve qualquer ilícito praticado pela ré.

A previsão para a atualização dos valores está estampada na cláusula 3 - do instrumento firmado (fl. 24), bem como consta – inclusive quanto ao índice aludido – reajuste 4.1.6 de fl. 20.

Conclui-se, pois, que a ré agiu devidamente amparada ao proceder à correção das parcelas.

Quanto a Taxa de Obra, o exame dos autos evidencia que parte do preço do imóvel trazido à colação seria pago pelo autor através de financiamento.

Esse financiamento cristalizou-se no contrato acostado a fls. 35/58, ficando avençado nesse instrumento o patamar dos juros e encargos que ao autor incumbiria o pagamento de taxas à vista, na fase de construção e de amortização dos encargos mensais.

Em consequência, considero inexistente lastro consistente para a ideia de que a cobrança da taxa de evolução da obra careceria de amparo.

Como se não bastasse, e ainda que assim não fosse, não detecto prejuízos da parte autora com os pagamentos em pauta.

Os juros derivados do financiamento estão fixados em patamar único, de sorte que os pagos antes do encerramento da fase de obras

**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

serão devidos na mesma proporção ao longo da fase de retorno.

Bem por isso, não vislumbro dano à autora com as cobranças feitas, guardando elas similitude com as concernentes à fase de retorno.

Eventual comprovação dessa ordem não foi feita nos autos e poderia depender, se o caso, de prova pericial contábil, mas isso não se revela possível no âmbito do Juizado Especial Cível.

A conjugação desses elementos conduz à rejeição da pretensão deduzida, não tendo a autora demonstrado satisfatoriamente o cometimento de irregularidade por parte da ré, de modo que os fatos constitutivos de seu direito não restaram evidenciados.

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, 22 de setembro de 2016.

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