



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS**  
**1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - VERGUEIRO**  
**RUA VERGUEIRO Nº 835, São Paulo-SP - CEP 01504-001**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1012177-04.2018.8.26.0016**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **[REDACTED]**  
 Requerido: **[REDACTED]**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciana Antoni Pagano**

Vistos.

Dispensado o relatório, nos termos do art. 38 da Lei 9.099/95, passo a fundamentar e decidir.

Em que pesem os respeitáveis argumentos apresentados, a ação é improcedente.

Segundo se depreende do contrato celebrado entre as partes, a fls. 38 na cláusula 16ª constou que o **comprador desde já está ciente de que responderá adicionalmente pelas despesas e encargos que emergirão da presente operação, tais como: (...) c) despesas com aquisição do imóvel - nelas compreendidas o imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI), os emolumentos devidos pelo registro da venda e compra e da hipoteca a ser constituída em garantia do financiamento.**

Dá-se extrai que constou expressamente no contrato que o comprador era o responsável por esses débitos e eventuais despesas dessa natureza, de forma que não há como se responsabilizar a requerida pelo pagamento.

E quanto à diferença cobrada posteriormente pela Prefeitura (em razão da alteração do entendimento sobre a base de cálculo do ITBI) em tese também não há como se atribuir culpa *exclusiva* à requerida, que não é a responsável tributária diretamente perante o Fisco, além do que ao que tudo indica o recolhimento havia sido efetuado regularmente na época, cabendo à parte autora primeiro apresentar eventual insurgência diretamente perante a Municipalidade (credora que cobrou a diferença impugnada).

Sobre o tema, precedentes do Eg. Tribunal de Justiça de SP e Colégios Recursais:

**COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de indenização. Sentença de extinção, com fundamento no art. 485, VI, do CPC. Insurgência do autor. Questão afeta à regularidade do preenchimento do valor da guia para pagamento de ITBI que gerou aplicação de multa pela Municipalidade. Falha dos réus não evidenciada. Base de cálculo utilizada pelos réus de acordo com o disposto nas Súmulas nº 110 e 470 do STF. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1015381-26.2017.8.26.0005; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/11/2018; Data de Registro: 26/11/2018)**

**Recurso inominado. Imóvel adquirido na planta. Base de cálculo do ITBI. Valor venal territorial, sem considerar a edificação, sob pena de enriquecimento sem causa do fisco. Súmulas 110 e 470 do STF. Precedentes. Recurso improvido. (TJSP; Recurso Inominado Cível 1045099-20.2017.8.26.0506; Relator (a): Cassio Ortega de Andrade; Órgão Julgador: 4ª Turma Cível; Foro de Monte Alto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2018; Data de Registro: 12/12/2018)**

**Negócio imobiliário com atuação de incorporadora e de assessoria imobiliária, esta indicada por aquela. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada e mantida por caracterização de cadeia de fornecedores. Diferença de ITBI, objeto de cobrança administrativa. Acidente de consumo, sujeito ao prazo prescricional do art. 27, do CDC. Prejudicial afastada. Cobrança administrativa de imóvel vendido na planta, para**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS**  
**1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - VERGUEIRO**  
**RUA VERGUEIRO Nº 835, São Paulo-SP - CEP 01504-001**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

*entrega de futura, com base no valor total do negócio. Improriedade porquanto prevalece, na espécie, a incidência da base de cálculo restrita à fração ideal de terreno. Inadmissibilidade de repasse do pagamento, devendo o interessado valer-se da respectiva ação de repetição do indébito. Recurso provido para julgar improcedente a ação.* (TJSP; Recurso Inominado Cível 1009553-16.2017.8.26.0016; Relator (a): Luciani Retto Silva Daccache; Órgão Julgador: Terceira Turma Cível; N/A - N/A; Data do Julgamento: 18/06/2018; Data de Registro: 18/06/2018)

*Apelação. Mandado de Segurança. ITBI. Base de Cálculo. Aquisição de imóvel. Compromisso de compra e venda com caráter de escritura pública. Sentença que concedeu a segurança para determinar a aplicação da alíquota de 2,5% a título de ITBI sobre o valor do terreno e não sobre a totalidade do contrato de transmissão, que incluía mútuo para a construção futura de unidade habitacional. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Base de cálculo que corresponde ao valor do bem alienado (um terreno), ainda que depois da alienação, e antes da formalização da transmissão da propriedade junto ao Registro de Imóveis, tenha sido implementada uma edificação sobre o terreno. Construção realizada após a transmissão de direitos e da posse do imóvel, mas antes do registro do título translativo. Súmulas n. 110 e 470 do Supremo Tribunal Federal. Reexame necessário e recurso voluntário não providos.* (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1006806-98.2017.8.26.0564; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de São Bernardo do Campo - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 10/05/2018; Data de Registro: 14/05/2018)

Por fim, da situação narrada não se extrai tenha havido ofensa à honra ou dignidade da requerente, apta a lhe ocasionar efetivo *abalo psíquico* ensejador de dano moral – figura cuja banalização deve ser evitada – lembrando que nos termos do Enunciado 52 do FOJESP, *o simples descumprimento de dever legal ou contratual não configura, em princípio, dano moral.*

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE a presente ação**, encerrando o processo com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Sem condenação em custas e honorários advocatícios nesta instância (art. 55 da Lei 9.099/95). As partes poderão recorrer desta sentença no prazo de 10 dias, por meio de advogado, desde que recolham o devido preparo recursal, a ser calculado em duas etapas: **1%** do valor da causa (observado o recolhimento mínimo de 05 UFESPs) **mais 4%** do valor da condenação – ou se não houver condenação, também sobre o valor da causa (e também observado o recolhimento mínimo de 05 UFESPs nesta etapa) – tudo de acordo com o disposto na **Lei Estadual nº 15.855/2015**, que alterou a Lei de custas nº 11.608/2003 - em guia GARE - código da receita 230-6 – além de porte de remessa e retorno dos autos (em Guia do Fundo de Despesas do Tribunal de Justiça), se houver gravação em mídia digital - tudo a ser recolhido em até 48 horas após a interposição do recurso, independentemente de intimação. **As guias deverão observar os requisitos do Provimento 33/2013**, sob pena de o recurso ser considerado deserto.

*Caso haja eventual pleito de gratuidade, além da declaração de hipossuficiência, a parte que o postular deverá apresentar as duas últimas declarações de bens e rendimentos utilizadas para fins de imposto de renda perante a Receita Federal, ou caso se declare, sob as penas da lei, contribuinte isenta de I.R., deverá anexar os dois últimos comprovantes de rendimentos mensais, no prazo de cinco dias ou junto com eventual recurso interposto, sob pena de indeferimento do benefício postulado.* P.R.I.

São Paulo, 01 de março de 2019.

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