



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**

**VARA ÚNICA**

**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **3000076-02.2013.8.26.0233**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**  
 Requerente: **Jardim Mariana Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.**  
 Requerido: **Gilberto Carlos Nicolau**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Cebrian Araújo Reis**

Vistos.

**Jardim Mariana Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.** move ação de cobrança em face de **Gilberto Carlos Nicolau** aduzindo, em síntese, que celebrou contrato de compra e venda de imóvel com o réu. Sustenta que o requerido obrigou-se a custear a escrituração do imóvel adquirido e a promover o pagamento dos tributos. Assevera que o requerido descumpriu as obrigações contratuais, causando-lhe prejuízos financeiros, eis que deixou de lavrar escritura de compra e venda e absteve-se de recolher os impostos municipais. Menciona que em 2010 pagou o débito tributário, evitando, assim, inscrição em dívida ativa. Requer que o réu seja compelido a lavrar escritura pública de compra e venda e a restituir os valores pagos a título de impostos municipais.

Citado, o réu apresentou resposta, alegando, em síntese que adquiriu o imóvel de terceiro e o título aquisitivo foi levado a registro no ano de 1986. Sustenta, ainda, ter requerido a atualização do cadastro municipal. Pugnou pela improcedência dos pedidos. Juntou cópia da matrícula do imóvel às fls. 28/37.

Audiência de conciliação infrutífera (fl. 45), oportunidade na qual o requerido informou não haver outras provas a produzir e postulou o julgamento antecipado da lide.

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

Reconheço presentes os pressupostos processuais de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo. Concorrem no caso as condições da ação, como a legitimidade das partes, a possibilidade jurídica do pedido e o interesse processual. Também não vislumbro qualquer vício impeditivo de julgamento do mérito, estando ausentes as hipóteses dos artigos 267 e 295 do Código de Processo Civil.

O julgamento antecipado está autorizado, nos termos do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil, sendo inócuo e despiciendo produzir provas em audiência ou fora dela, ante a manifestação das partes em audiência. Sabe-se que é permitido ao julgador apreciá-las livremente, seguindo impressões pessoais, tudo em conformidade com o princípio do livre convencimento motivado ou da persuasão racional, norteador do sistema processual brasileiro.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**

**VARA ÚNICA**

**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Nesse caso, temos em conta que: 1) os elementos de convicção acostados são suficientes ao deslinde da causa e hábeis a sustentar a linha decisória; 2) quaisquer provas adicionais careceriam de aptidão para modificar o dispositivo; 3) as próprias alegações de ambas as partes, ao delimitar os elementos objetivos da lide, fazem concluir pelo julgamento no estado em que se encontra o processo. Inclusive, ao julgar antecipadamente valho-me do poder de zelar pela rápida prestação jurisdicional, impedindo que *“as partes exerçam a atividade probatória inutilmente ou com intenções protelatórias”*, conforme leciona Vicente Greco Filho (Direito Processual Civil Brasileiro. Saraiva, 14ª edição, 1999, p 228).

A ação é procedente em parte.

Os documentos de fls. 11 e 14, não impugnados pelo réu, confirmam o pagamento pela autora de tributos municipais, nos valores de R\$ 627,17 e R\$ 12.485,33, em documento no qual está devidamente qualificada como responsável tributária.

O artigo 156, I, da Constituição Federal, dispõe que o sujeito passivo tributário do IPTU é o proprietário do imóvel e o artigo 34 do Código Tributário Nacional estabelece que o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Verifique-se: *“Agravos – Execução Fiscal - IPTU de 2010 - Município de Ribeirão Preto - Compromisso de compra e venda por instrumento particular - Sujeição passiva executiva concorrente do promitente vendedor proprietário e do promissário comprador possuidor – Recurso Improvado”* (Agravos nº 0008433-42.2013.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público do TJSP, Rel. Rodrigues de Aguiar, j. em 18/04/2013).

*“Agravos de Instrumento - Execução fiscal de IPTU e taxas, exercícios de 2002 e 2003 - Exceção de pré-executividade com alegação de ilegitimidade passiva - Inocorrência - Imóvel tributado objeto de compromisso de venda e compra não registrado no cartório imobiliário - Ausência de eficácia erga omnes do contrato - Legitimidade do proprietário que figura no registro imobiliário à época do ajuizamento - Artigos 1227 e 1245, caput, e § 1º do CC - Precedentes do STJ - Agravo não provido”* (Agravos de instrumento nº 0521501-07.2010.8.26.0000, 14ª Câmara de Direito Público do TJSP, Rel. Rodrigo Enout, j. em 29/09/2011).

O réu é proprietário do imóvel em questão e, portanto, responsável pelos tributos e pela obrigação acessória de atualizar o cadastro municipal (CTN, art. 113, §2º). Nesse ponto é importante salientar que os documentos que instruíram a contestação são insuficientes para demonstrar que o réu tenha cumprido a obrigação acessória.

A certidão de fls. 33/35 aponta a aquisição da propriedade pelo réu no ano de 1986, de modo que a procedência do pedido é medida que se impõe.

No que tange ao valor da dívida, registre-se que a autora fundamenta o débito nos gastos suportados, que estão suficientemente comprovados pelos documentos de fls. 11 e 14, cujos valores não foram impugnados especificamente pelo réu.

A liquidação do débito não atualizado referente aos danos materiais experimentados perfaz o total de R\$ 13.112,50, consoante demonstram os documentos mencionados, mostrando-se excessivo o indicado na petição inicial.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**

**VARA ÚNICA**

**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

De outro lado, o réu comprovou a impropriedade do pedido referente à outorga de escritura, sendo esta a razão da parcial procedência.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para condenar o réu ao pagamento da quantia de R\$ 13.112,50, atualizada desde o ajuizamento e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Em decorrência da sucumbência recíproca, cada parte arcará com as despesas e custas processuais por ela adiantadas, assim como com os honorários de seus advogados.

Se o caso, expeça(m)-se certidão(ões) de honorários ao(s) advogado(s) nomeado(s), nos termos do convênio OAB/DPE-SP.

Após o trânsito em julgado aguarde-se a deflagração do cumprimento de sentença pelo prazo de seis meses, arquivando-se no silêncio (CPC, 475-J, §5º).

P.R.I.

Ibaté, 30 de setembro de 2015.

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