



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

SENTENÇA

Processo Físico nº: **3000077-84.2013.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**
 Requerente: **Jardim Mariana Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.**
 Requerido: **Valdecir Ferreira da Silva**

Aos 9 de dezembro de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz

de Direito **Dr. EDUARDO CEBRIAN ARAÚJO REIS.**

Eu, Daiane Samila Berghe Marin, Assistente Judiciário, digitei.

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

Vistos.

JARDIM MARIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA move ação de obrigação de fazer c.c. restituição de valores em face de **VALDECIR FERREIRA** alegando que celebrou com o requerido contrato de compromisso de compra e venda de imóvel. Sustenta, em síntese, que o requerido, ao arrepio do que restara avençado, deixou de pagar IPTU, gerando débitos fiscais com o Município na quantia de R\$ 2.144,12, cuja quitação a autora providenciou. Argumenta que o requerido absteve-se de transferir para si o domínio do imóvel no RI. Requer a concessão de liminar para a outorga de escritura pública. Pugna pela condenação do requerido à restituição do montante de R\$ 3.535,87, referente aos impostos municipais pagos, à obrigação de registrar a escritura, além das verbas de sucumbência. Juntou os documentos de fls. 10/21.

Liminar indeferida a fl. 22.

O réu apresentou contestação na qual sustentou questão prejudicial - prescrição. No mérito, contrapôs os argumentos lançados na petição inicial quanto à obrigação de fazer e postulou a condenação da autora em litigância de má-fé. (fls. 27/32). Juntou documentos de fl. 34/49.

Não houve réplica.

Audiência de conciliação a fl. 55, na qual as partes não transigiram, manifestando-se contrárias à produção de provas e postulando o julgamento do feito no estado.

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.



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

Providencie a serventia às alterações no polo passivo, adequando-o às informações da petição inicial e contestação.

Fica afastada a questão prejudicial apresentada em resposta, pois se aplica à hipótese vertente o artigo 206, §5º, I, do Código Civil, que estabelece o prazo de cinco anos para a cobrança de dívidas líquidas.

Em que pese a ausência do instrumento de compra e venda, a realização do negócio jurídico restou demonstrada pelo teor da resposta apresentada, assim como pelos documentos que a instruíram.

A fl. 40 o requerido comprovou que a escritura de compra e venda foi lavrada no ano de 1991. No entanto, não fez prova do registro do ato, ônus que lhe competia, consoante estabelece o artigo 333, II, do Código de Processo Civil.

O pagamento do IPTU pela autora está demonstrado através do documento de fl.13, no valor de R\$ 1.879,62.

O CTN não soluciona a questão, na medida em que o seu artigo 34 define como contribuinte do IPTU as figuras do *titular do domínio útil* ou do *possuidor a qualquer título*. No entanto, a melhor orientação jurisprudencial aponta para a responsabilidade tanto do promitente comprador quanto do compromissário vendedor.

O E. STJ em recurso representativo de controvérsia (REsp. 1.110.551) decidiu que, havendo mais de um contribuinte responsável pelo pagamento do imposto, o legislador tributário municipal pode optar por um deles. Caso a lei indique ambos ou nenhum, a escolha será da autoridade tributária.

Verifique-se:

"TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). 1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. 2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. Precedentes: RESP n.º 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp 1022614 / SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ 8.2.2008 ; REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 11.9.2007; REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 1º.8.2007; REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006. 3. "Ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN. Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação" (REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004). 4. Recurso especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ 08/08" (RECURSO ESPECIAL Nº 1.110.551 - SP (2008/0269892-3).



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

Os documentos que instruíram a petição inicial indiciam a opção municipal pelo detentor do domínio como contribuinte do imposto em questão.

No entanto, a restituição pleiteada procede em parte, em apreço ao que estabelece o artigo 283 do Código Civil e considerando a prova produzida, bem como o conteúdo do despacho saneador. A parcial procedência é justificada em razão do valor postulado pela autora, que se mostra excessivo, pois pretendido em sua integralidade.

Não se vislumbra a prática de atos elencados no artigo 17 do Código de Processo Civil, de modo a ensejar condenação da autora em litigância de má-fé.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados por JARDIM MARIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA em face de VALDECIR FERREIRA e o faço para **CONDENAR** o requerido a registrar o domínio do imóvel no prazo de seis meses, bem como a restituir à requerente 50% do valor pago a título de IPTU (fl. 13), atualizado desde o ajuizamento e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. A sucumbência é recíproca, razão pela qual cada parte arcará com as despesas por ela adiantadas e com os honorários dos advogados por ela contratados.

P.R.I.

Ibaté, 09 de dezembro de 2014.

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