


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE IBATÉ**
**FORO 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: **3000063-03.2013.8.26.0233**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Jardim Mariana Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda. e outros**  
 Requerido: **José Donizete Lopes**

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

Vistos.

JARDIM MARIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. move ação de obrigação de fazer com pedido de restituição de valores em face de JOSÉ DONIZETE LOPES. Alega, em essência, que as partes celebraram contrato particular de compromisso de compra e venda referentemente a terreno localizado no loteamento denominado Jardim Mariana, situado nesta cidade de Ibaté. Sustenta que, no termos da avença, o requerido obrigou-se ao pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, bem assim com as custas relativas à outorga da escritura definitiva. Afirma que o réu descumpriu a obrigação, de modo que a autora teve de pagar a quantia de R\$ 6.141,03 referente a débito de IPTU, a fim de evitar inscrição em dívida ativa. Requer, como medida de urgência, a condenação do requerido a promover a outorga da escritura e a procedência da ação com a confirmação da liminar e a condenação do réu ao pagamento da restituição da quantia paga ao Município – que atualizada atinge R\$ 9.875,81 - e ao recolhimento de impostos e taxas em aberto.

Indeferida a medida liminar (fls. 21).

O réu ofereceu resposta às fls. 26/31 suscitando questões preliminar e prejudicial. Quanto à questão de fundo da demanda não se contrapôs à afirmação de que adquiriu o imóvel, abstendo-se de realizar o pagamento integral dos tributos, bem assim de possibilitar a transmissão da propriedade.

Houve réplica (fls. 57/58).

Instadas as partes à especificação de provas, a autora postulou o julgamento imediato (fls. 64) e o requerido manteve-se inerte (fls. 65).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não há falar-se em inépcia da inicial, uma vez que a peça inaugural preenche os requisitos legais, permitindo o exercício da ampla defesa. Afasta-se, pois, a preliminar arguida.

Autoriza-se apreciação da causa no estado em que se encontra, tendo em vista o desinteresse das partes na produção de outras provas.



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

**COMARCA DE IBATÉ**

**FORO DE IBATÉ**

**VARA ÚNICA**

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

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

Diante do teor da contestação apresentada e tendo em vista as estipulações constantes do instrumento de contrato encartado a fls. 37/40, especificamente as cláusulas 7 e 14, verifica-se que o requerido não adimpliu as obrigações por ele assumidas.

Com efeito, competia-lhe, em decorrência do exercício da posse, arcar com os impostos e taxas que recaíssem sobre o imóvel, devendo, ao final, proceder à outorga da escritura definitiva.

Abstendo-se de fazê-lo, deverá ser compelido a tanto.

Tendo em vista que a quitação do débito municipal foi realizada em 27 de setembro de 2010 (fls. 10/11), não há falar-se em decurso do prazo prescricional de cinco anos delineado no artigo 206, parágrafo 5º, inciso I, do Código Civil, porquanto a presente ação foi ajuizada em 12 de novembro de 2013.

O valor da restituição corresponderá ao requerido na inicial, tendo em vista a ausência de impugnação específica.

Deve ser integralmente acolhida, em consequência, a pretensão deduzida.

Em decorrência da solução conferida ao litígio, não há falar-se em litigância de má-fé.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação, condenando o requerido a proceder à outorga da escritura do imóvel indicado a fls. 37, a promover o pagamento dos débitos referentes aos tributos incidentes sobre o imóvel e a restituir à autora a quantia de R\$ 9.875,81, atualizada desde o ajuizamento e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Arcará o réu com as custas e despesas processuais e com honorários advocatícios arbitrados em R\$ 987,58, observando-se fazer ele jus à assistência judiciária gratuita.

Interposta apelação, intime-se o recorrido para apresentação de contrarrazões e, na sequência, remetam-se os autos à Superior Instância com as homenagens do juízo.

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 25 de janeiro de 2017.

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