



**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: **0000266-16.2015.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**  
Requerente: **Luiz Ricardo Ribeiro**  
Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii**

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,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que o autor alegou ter firmado com a ré compromisso de compra e venda relativo a imóvel.

Alegou ainda que em novembro de 2014 recebeu da ré boleto sem qualquer especificação, apurando que pertenceria a valor de IPTU, mas obteve junto à Prefeitura Municipal informação da inexistência de débito a esse título.

Postula a declaração de inexigibilidade de tal cobrança.

O documento de fl. 61 representa o boleto mencionado pelo autor, extraído-se dele a falta de qualquer explicação sobre a origem do montante que contempla.

Já a ré em contestação não refutou específica e concretamente os fatos articulados pelo autor.

Limitou-se a genericamente assinalar que ele teria responsabilidade pela quitação das taxas condominiais e IPTU, consoante previsão de cláusula contratual que transcreveu, além de apontar a inviabilidade de revisão do instrumento firmado.



**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**

Não foi positivado, como é possível perceber, a que se refere precisamente o débito em apreço, porquanto a alusão vaga a taxas condominiais e IPTU não aclara minimamente a questão.

Nesse contexto, em momento algum foi declinado se a dívida é oriunda de taxa condominial ou IPTU e, o que é mais relevante, sobre qual período ela diria respeito.

Desconhece-se, outrossim, quais os critérios se observaram para a apuração do montante do boleto.

O quadro delineado torna de rigor o acolhimento da pretensão deduzida, já que a ré em momento algum amealhou dados concretos para evidenciar que tinha respaldo ao lançamento da cobrança aqui versada.

É o que basta para a declaração da inexigibilidade do débito, cumprindo registrar que isso não encerra a revisão judicial do contrato.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar inexigível o valor cobrado do autor especificado a fl. 01, no importe de R\$ 292,64 e representado pelo documento de fl. 61.

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, 12 de fevereiro de 2015.

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