



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 27/03/2014 19:18:52, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0013368-76.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**
 Requerente: **Maria Donata Rodrigues**
 Requerido: **Jaime Simões Estival**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Maria Donata Rodrigues move ação em face de **Jaime Simões Estival**, alegando que por força do acordo celebrado pelas partes no feito n. 586/02, 5ª Vara Cível, homologado por sentença exarada em 07.08.2003, obrigaram-se ao pagamento do IPTU do imóvel situado nesta cidade, na Rua José de Alencar, 757, Vila Costa do Sol. O réu há anos não tem pago a sua parte no IPTU do imóvel, obrigação integralmente satisfeita pela autora nos anos de 2003/2008 e 2011, somando a obrigação devida pelo réu R\$ 2.019,75. Pede a procedência da ação para condenar o réu ao pagamento desse valor com correção monetária, juros de mora e demais ônus da sucumbência. Documentos às fls. 07/20.

O réu foi citado a fl. 24. Contestação às fls. 26/31 alegando ter ocorrido a prescrição prevista no artigo 205, do Código Civil. A autora obrigou-se judicialmente a regularizar o imóvel perante a Prefeitura Municipal e só depois disso é que o réu passaria ser titular da metade da renda relativa ao imóvel edificado nos fundos. A autora não cumpriu a sua obrigação no trato, tanto que até hoje não repassou ao réu a metade do valor da renda da edícula existente no fundo do terreno. O réu reúne condições pessoais para obter o benefício da isenção



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

do IPTU, porém teve o seu pedido indeferido pela municipalidade pelo fato da edícula estar locada e gerando renda para a autora. Improcede a ação. Documentos às fls. 34/35.

O réu apresentou a reconvenção de fls. 37/40 dizendo que competia à reconvinda regularizar o imóvel perante a Prefeitura Municipal, e depois desse procedimento o reconvinte passaria a fazer jus à metade da renda gerada pelo imóvel edificado nos fundos, o que não ocorreu. Até hoje a reconvinda não repassou ao reconvinte os R\$ 100,00 (equivalem a 50% do valor da renda gerada pelo aluguel da edícula situada nos fundos) por mês, durante 10 anos. Pede a procedência da reconvenção para condenar a reconvinda a lhe pagar R\$ 100,00 por mês, de repasse de 50% do aluguel da edícula, durante os 10 anos anteriores. Documentos às fls. 43/45.

Debalde a tentativa de conciliação: fl. 49. A reconvinda contestou às fls. 55/57 dizendo que o direito do reconvinte a receber 50% do rendimento do aluguel só nasceria após o encerramento da regularização do imóvel, mas por puro comodismo do reconvinte essa regularização não foi completada, tanto que até hoje não a procurou para as tratativas necessárias para aquela regularização. A pretensão dos locativos é genérica, não guarda relação com valor e nem mesmo por período, pelo que improcede a pretensão do reconvinte.

A autora ofereceu réplica de fls. 51/53. O reconvinte apresentou a réplica de fls. 63/64. Certidão municipal a fl. 67.

É o relatório. Fundamento e decido.

Os litigantes celebraram o acordo no feito n. 586/02, 5ª Vara Cível local, nos termos seguintes: "a)... e expressamente declaram que o imóvel sob litígio, bem como respectivas acessões e benfeitorias são da copropriedade de ambos, em iguais proporções; b) doravante, dividirão todas as despesas relativas ao imóvel, com exceção daquelas relativas à sua regularização perante o Registro de Imóveis e Prefeitura, que serão custeadas pela requerida, a qual ora se obriga a iniciar o procedimento no prazo de 6 meses; c) o requerente abre mão de todas as rendas que provenham da exploração do imóvel edificado nos fundos do terreno, como por exemplo, alugueres, até que se termine o procedimento para a referida regularização; d) com relação à metade do imóvel da frente, o requerente continuará recebendo o aluguel que lhe corresponde, como já vem ocorrendo; e) após o encerramento do referido procedimento, o requerente passará a ser titular da metade das rendas relativas também ao imóvel edificado nos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

fundos; f) a requerida abre mão de tudo o que tenha gasto para edificar no terreno".

Pelo conteúdo do mencionado acordo, homologado judicialmente, obtém-se as premissas seguintes: 1) ambos os litigantes assumiram a obrigação pelo pagamento, em partes iguais, do IPTU incidente sobre o imóvel da copropriedade de ambos. Essa disposição tem inclusive suporte na parte final do artigo 1.315, caput, do Código Civil; 2) a ré não só custearia as despesas destinadas à regularização do imóvel perante o CRI e a Prefeitura Municipal, como também teria a obrigação de iniciar o procedimento de regularização no prazo de 6 meses contados da data do acordo (07.08.2003; os seis meses se exauririam em 07.02.2004). A autora até hoje não teve a iniciativa formal de provocar o procedimento destinado à regularização do imóvel naquelas repartições públicas. Com isso, a autora incorreu em mora desde 08.02.2004, independente de prévia notificação ou interpelação, já que se aplica à espécie o disposto no artigo 397, caput, do Código Civil; 3) o réu continuaria recebendo 50% do aluguel do prédio frontal, e só passaria a receber 50% do aluguel da edícula dos fundos depois que a autora regularizasse o imóvel perante o CRI e Prefeitura Municipal.

A autora não apontou força maior capaz de justificar esse seu inadimplemento. Imputou ao réu, infundadamente, falta de iniciativa concorrente para provocar a regularização do procedimento. Não apontou, já que inexistente, qual teria sido a omissão do réu.

A autora assumiu postura que de modo algum pode beneficiá-la, qual seja, tornou-se inadimplente pois até 07.02.2004 não tomou iniciativa alguma perante o CRI e Prefeitura Municipal para a regularização do imóvel. Essa sua inércia impediu o réu de auferir renda consistente no recebimento de 50% do valor do aluguel produzido pela edícula. A autora não pode assim tirar proveito de sua própria malícia. Aplicando-se o princípio da equidade à hipótese vertente dos autos, fixo em 6 meses o prazo que a autora consumiria para obter a regularização do imóvel perante o CRI e a Prefeitura Municipal, prazo esse que se exauriu em 07.08.2004, já que teria tido início em 08.02.2004, prazo fatal para a autora iniciar o procedimento de regularização do imóvel. Óbvio que esses subsequentes seis meses são criação deste juiz, pois se qualificam como prazo razoável para que se conseguisse a completude da regularização dos documentos do imóvel perante aquelas repartições públicas. Não havia necessidade do réu ter notificado a autora para completar a regularização, pois a autora nem sequer tomou a iniciativa formal para essa regularização no prazo certo definido no acordo. Se nessa primeira fase não havia necessidade da notificação para constituí-la em mora, exigir-se notificação para constituí-la em mora na segunda fase corresponderia a um excesso inútil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

A autora alega ter pago a integralidade dos IPTU's de 2003/2008 e 2011, cuja somatória integral atinge R\$ 2.689,01. 50% desse valor são a cargo de cada litigante, cabendo assim a responsabilidade para cada um do valor de R\$ 1.344,50, além dos encargos moratórios. Não é possível constatar se de fato a autora já pagou esses valores, pois não providenciou para os autos a prova dos respectivos recibos. De qualquer modo, nada impede que ela exija do réu o pagamento dos 50% do principal e acréscimos, cuidando o juiz, na fase de execução, direcionar o valor para pagamento dos IPTU's.

A ação foi proposta em 23.07.2013, por isso os valores de IPTU dos exercícios de 2003 em diante não foram consumidos pela prescrição decenal do artigo 205, do Código Civil. Mesmo o IPTU de 2003 teria como prazo fatal para pagamento o dia 31.12.2003 sem migrar para a Dívida Ativa, motivo pelo qual relativamente a ele o prazo para a prescrição teve início em 01.01.2004, e, conseqüentemente, não se consumou.

Se por um lado o réu tem que pagar R\$ 1.344,50 (que correspondem a 50% do IPTU dos referidos anos), com os encargos moratórios respectivos, não menos certo que a reconvinda terá que pagar ao reconvinte 50% dos aluguéis produzidos pela edícula do imóvel desde 07.08.2004. Acontece que o pedido reconvençional foi formulado em 13.08.2013, conforme data do protocolo de fl. 37. É dado ao juiz proclamar, de ofício, a prescrição que, na espécie, é a trienal prevista no inciso II, § 3º, artigo 206, do Código Civil: "prescreve em 03 anos a pretensão para receber prestações vencidas de rendas temporárias ou vitalícias". Significa que foram consumidas pela prescrição as rendas pretendidas pelo autor anteriores a 13.08.2010.

A reconvinda não negou que a edícula continua alugada, vínculo locatício esse, por sinal, existente desde a celebração do acordo de fl. 08/10. Não negou também que o aluguel mensal seja de R\$ 200,00, cabendo a cada parte litigante R\$ 100,00. Fosse outro o locativo, inferior ao apontado pelo reconvinte, a reconvinda cuidaria de elucidar essa questão, já que administra de modo direto essa relação contratual.

O reconvinte faz assim jus a receber da reconvinda R\$ 100,00 por mês desde 13.08.2010, além dos subsequentes ao pedido de reconvenção por força do disposto no artigo 290, do CPC (que não exige pedido específico). Esse seu direito não exime a reconvinda de regularizar a documentação do imóvel perante o CRI e a Prefeitura Municipal, obrigação essa que o reconvinte, a qualquer momento, poderá acioná-la para obter esse bem da vida.

JULGO: a) PROCEDENTE EM PARTE a ação para condenar o réu a pagar 50% do valor dos IPTU de 2003/2008 e 2011, com os encargos moratórios



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

seguintes: 1) se a autora exibir nos autos os recibos desses pagamentos, os respectivos valores por ela pagos sofrerão a incidência da correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde a data de cada pagamento; 2) se a autora não comprovar na fase do artigo 475-B, do CPC, ter efetuado esses pagamentos, o réu pagará referido percentual com os encargos tributários municipais exigíveis por força de lei, cujo produto apurado na execução será transferido em benefício do Município de São Carlos; **b) PROCEDENTE EM PARTE** o pedido reconvenicional para condenar a reconvinda a pagar ao reconvinte R\$ 100,00 por mês, desde 13.08.2010, com correção monetária ao final de cada ciclo mensal, juros de mora de 1% ao mês contados desde a data da intimação da reconvinda para contestar a reconvenção; a reconvinda pagará ainda ao reconvinte as prestações mensais que se venceram e que se vencerem no curso desta lide até a fase final da execução, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, desde a data seguinte ao fechamento de cada ciclo mensal. **PRONUNCIO**, de ofício, a prescrição das rendas vencidas anteriormente a 13.08.2010. Houve recíproca sucumbência, por isso cada parte arcará com o custo de seu advogado. Concedo aos litigantes os favores da assistência judiciária gratuita, isentando-os do pagamento das custas do processo.

Depois do trânsito em julgado, a autora deverá exibir os recibos dos IPTU referidos na inicial para iniciar a fase de cumprimento da sentença, no prazo de 10 dias. O reconvinte nesse mesmo prazo também procederá nos termos do artigo 475-B e J, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 07 de abril de 2014.

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