


**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: **3000069-10.2013.8.26.0233**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Jardim Mariana Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.**  
 Requerido: **Elisvaldo Alves da Costa**

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

Vistos.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer cumulada com restituição de valores pagos movida por **JARDIM MARIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA.**, em face de **ELISVALDO ALVES DA COSTA**. Alega a autora, em síntese, que no dia 15 de dezembro de 1988 celebrou com o requerido um contrato particular de compra e venda de imóvel. Sustenta que o contrato previa a obrigação do comprador de arcar com o pagamento de taxas e impostos do imóvel, bem como, com despesas oriundas da escrituração. Aduz, entretanto, que o comprador deixou de cumprir com as obrigações, arcando a autora com as dívidas advindas do imóvel devido a não realização da transferência. 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. Pugna, liminarmente, pela concessão da outorga de escritura definitiva. Juntou documentos (fls.08/23).

Emenda à inicial para adequar o valor da causa (fl. 27).

Indeferida a liminar (fls.32).

Citado (fls.36), o requerido apresentou contestação, arguindo, preliminarmente, inépcia da inicial. No mérito, impugna o valor pretendido pelo requerente à título de restituição e requer a improcedência da ação (fls.40/44v).

Houve réplica (fls.54-A/56-A).

Tentativa frustrada de conciliar as partes (fls.63).

Instadas, a autora alegou não ter mais provas a produzir e o requerido manteve-se inerte (fls.79/80).



**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**

O feito foi saneado, ocasião em que afastou-se as questões preliminares e determinou-se a expedição de ofício à Prefeitura Municipal de Ibaté solicitando informações sobre eventuais dívidas do referido imóvel (fl. 81).

Resposta ao ofício (fls.84/98).

**É o relatório.**

**Fundamento e DECIDO.**

À vista dos documentos juntados às fls. 104/120, concedo AJG ao requerido.

A ação é parcialmente procedente.

Consta dos autos que o requerido procedeu à lavratura da escritura definitiva do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, conforme indica documento de fl. 54. Dessa forma, improcedente a obrigação de fazer postulada.

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 Improvido” (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 instrumento particular de compra e venda firmado pelas partes impõe a obrigação tributária ao réu - fato incontroverso - de modo que a procedência do pedido é medida



**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**

que se impõe.

Não procede a alegação do réu de que os valores foram objeto de compensação em reclamação trabalhista ajuizada pela sua esposa. Nesse ponto, a resposta do ofício enviado à Prefeitura Municipal de Ibaté, informa que o pagamento do IPTU referente ao imóvel em debate não se deu por meio de compensação, mas sim de pagamento diretamente no Caixa da Prefeitura (fl. 84).

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. 11/12, não impugnados especificamente pelo requerido.

Portanto, a liquidação do débito não atualizado referente aos danos materiais experimentados perfaz o total de R\$ 8.564,33, consoante demonstram os documentos mencionados, mostrando-se excessiva a quantia postulada na inicial.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados por JARDIM MARIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. em face de ELISVALDO ALVES DA COSTA para condenar o réu ao pagamento da quantia de **R\$8.564,33**, atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça desde o ajuizamento e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Ante a sucumbência recíproca, cada parte arcará com as despesas e custas processuais por ela adiantadas, assim como com os honorários de seus advogados.

Interposta apelação, intime-se para apresentação de contrarrazões, com as cautelas de estilo, remetam-se os autos à Superior Instância.

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 26 de janeiro de 2018.

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