



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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001590-87.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**  
 Requerente: **Celia Queiroz de Patto**  
 Requerido: **Wagner Aparecido Zago e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Daniel Luiz Maia Santos**

**Vistos.**

**Célia Queiroz de Patto** ajuizou ação declaratória de rescisão contratual com pedido de indenização por danos morais em face de **Wagner Aparecido Zago** e **Nayara Fernandes Camargo**. Afirmou ter firmado com os réus, em agosto de 2009, instrumento particular de venda e compra dos imóveis de matrículas nº 81.507 e 81.508, registrados perante o CRI local. Os réus se obrigaram a quitar algumas obrigações vinculadas aos imóveis a partir da assinatura do contrato, sendo uma delas o IPTU. Relatou que ao tentar realizar uma compra, foi surpreendida ao tomar ciência da existência de restrições em seu nome e em consulta aos órgãos de proteção ao crédito, apurou que tais restrições haviam sido inseridas pela Prefeitura Municipal de São Carlos, referentes ao inadimplemento dos valores de IPTU dos anos de 2011 a 2014, dos imóveis que haviam sido alienados aos requeridos. Foi cientificada também de que os valores de IPTU referentes aos anos de 2003 a 2010 se encontravam em aberto e com as respectivas ações de execução em trâmite, em face da autora. Arguiu que, perante o não pagamento dos encargos do imóvel, que eram condicionantes para a transmissão da posse dos bens, caberia a resolução do contrato, de modo a determinar a retomada dos imóveis à vendedora. Pugnou pela concessão da tutela provisória, a fim de que sejam cancelados os protestos lavrados em seu nome. Ao final, requereu a declaração de resolução do contrato, com a condenação dos réus ao pagamento dos valores devidos a título de IPTU no período compreendido entre a celebração do negócio e a retomada da posse pela autora, além da



**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

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

multa contratual e indenização por danos morais no valor de R\$ 200.926,60. Juntou documentos.

A tutela provisória foi indeferida.

A ré foi citada pessoalmente e apresentou contestação. Argumentou que os imóveis objetos da presente demanda foram alienados a Clóvis Alberto Giro, sendo este o atual compromissário junto à Prefeitura Municipal de São Carlos. Declarou que entrou em contato com este adquirente, o qual teria dado integral quitação aos débitos tributários lançados em nome da autora. Alegou que cabia à vendedora informar ao fisco municipal sobre a troca de titularidade dos bens e que por isso ela também agiu com culpa. Esclareceu que não foi pactuado qualquer prazo para o pagamento da dívida questionada. Ressaltou que não restou comprovado qualquer dano moral, considerando que a autora tinha conhecimento de que era intenção promover-se uma nova alienação. Impugnou a pretensão da em resolver o contrato e requereu a improcedência do pedido. Juntou documentos.

O réu foi citado por edital, sendo nomeado curador especial, o qual apresentou contestação por negativa genérica.

A autora apresentou réplica.

As partes se manifestaram sobre as provas que pretendiam produzir.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

As partes celebraram contrato de venda e compra tendo por objeto dois imóveis, objeto das matrículas nº 81.507 e 81.508 do CRI local, localizados no loteamento denominado Parque Fehr (fls. 19/21). Pelo teor da cláusula 4ª, os compradores, ora réus da presente demanda, se obrigaram ao pagamento de dívidas incidentes sobre os imóveis, em especial, débitos em aberto a título de IPTU perante a Prefeitura Municipal (item c, da



**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**

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

cláusula 4ª). Descumpriram essa obrigação e o nome da autora foi levado a protesto por parte do Fisco, surgindo daí o interesse em ajuizar a presente demanda, a fim de se resolver o negócio.

A ré alegou que o imóvel foi alienado por ela e pelo corréu Wagner a terceira pessoa. Disso não se fez prova por nenhum meio. Dessa forma, eventual repercussão na esfera jurídica deste segundo comprador, considerando possível venda a *non domino* pelos réus, poderá ser objeto de ação autônoma. Veja-se que os réus não eram proprietários dos imóveis, pois pendente a obrigação de arcar com as dívidas existentes, e até porque sequer houve prova da transferência da propriedade perante o registro imobiliário.

O descumprimento desta mencionada cláusula 4ª é manifesto, até porque não contestado. Entretanto, observa-se que não houve transferência da posse aos compradores, pois nos termos da cláusula 9ª do instrumento contratual, este poder fático sobre a coisa seria transferida apenas quando do pagamento das dívidas mencionadas na cláusula 4ª. Como esta foi descumprida, não se pode dizer que os vendedores tenham transferido a posse para os compradores.

Eis a redação: *Cláusula 9ª - A posse do imóvel será transferida ao COMPRADOR no dia que houver a quitação integral do estabelecido na cláusula 2ª, bem como, após o pagamento das dívidas discriminadas na cláusula 4ª, passando a responder por todos os impostos e taxas que recaírem sobre o imóvel, a partir desta data, ainda que lançados em nome dos VENDEDORES.*

Da mesma forma, pela redação da cláusula 10ª, percebe-se que os compradores seriam responsáveis pelo pagamento despesas com água, luz, telefone e IPTU, a partir da data da transferência da posse, o que ocorreria apenas depois de quitadas as dívidas mencionadas na cláusula 4ª, fato não verificado, conforme descrito na petição inicial.

Por este fundamento, já seria afastada a pretensão da autora no tocante a condenação dos réus ao pagamento dos débitos de IPTU vencidos até a data em que a posse do imóvel lhe fosse restituída. Se transferência da posse não houve – ao menos conforme a compreensão que se extrai do contrato – não pode a autora responsabilizar os



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

adquirentes pelo pagamento do IPTU.

Descumprida a cláusula contratual, há a possibilidade de resolução da avença. Não se pode deduzir esta pretensão (extinção do vínculo contratual) e ao mesmo tempo desejar que sejam cumpridas as condições inicialmente ajustadas, no caso o pagamento da dívida de IPTU em aberto.

Mas, além disso, observa-se que as partes estipularam uma cláusula penal no contrato (cláusula 11ª), cujo valor é cobrado pela autora nesta demanda. Incide a regra do artigo 416, e parágrafo único, do Código Civil: *Art. 416. Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo. Parágrafo único. Ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado. Se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente.*

Os contratantes, ao inserir a previsão da cláusula penal, não convencionaram a possibilidade de que o prejudicado exigisse valor suplementar, caso o prejuízo fosse superior ao valor estipulado (10% do valor do negócio). Logo, também por este fundamento, a autora não poderia alegar o prejuízo advindo do descumprimento da cláusula 4ª (falta de pagamento de débitos de IPTU) e pretender, de forma cumulada, receber estes valores e a pena convencional. Se inseriu valor diminuto frente ao prejuízo que poderia ter, o fez por sua conta e risco, sendo de rigor a manutenção daquilo que as partes contrataram.

Não é possível declarar a inexigibilidade dos débitos levados a protesto, porque se trata de dívidas tributárias e o ente público não faz parte dessa relação processual. Ademais, incide a regra do artigo 123, do Código Tributário Nacional: *Art. 123. Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.*

Logo, não cabe nesta demanda expedir ofícios para que o Município exclua o nome da autora do cadastro dos débitos em aberto no tocante aos imóveis objeto do contrato, tampouco é possível a declaração de inexigibilidade das dívidas, porque estas



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

existem perante o Fisco. Os prejuízos são compostos entre os contratante, no caso, limitados ao valor da cláusula penal convencionada.

Não há que se falar em indenização por dano moral.

A transferência da posse dos imóveis restou condicionada ao pagamento das dívidas mencionadas na cláusula 4ª do contrato, notadamente o débito perante a Prefeitura Municipal (IPTU). Assim, até que isso fosse cumprido, a posse permaneceria com os vendedores, o que de fato ocorreu, porque a inicial se baseia no descumprimento desta cláusula contratual. Dessa forma, a autora era devedora do tributo perante a Fazenda Pública, eis que ainda ostentava a qualidade de possuidora do imóvel, situação jurídica que ela ostenta ainda hoje.

O contrato foi celebrado em 06.08.2009. Tivesse a autora sido diligente a respeito do cumprimento da obrigação dos compradores para pagamento da dívida em aberto - já que escolheu aceitar a condição de transferir a posse apenas após o cumprimento da cláusula 4ª - poderia ter verificado o inadimplemento e dar por resolvido contrato antes da constituição dos créditos tributários, o que era de sua responsabilidade, pois ainda figurava como possuidora dos imóveis. Ressalte-se que isto ao menos pela forma como o contrato foi celebrado e pela compreensão que se tem da redação das cláusulas expressamente aceitas pelas partes.

Nesta medida, embora o descumprimento da cláusula tenha dado ensejo ao apontamento do nome da autora a protesto, constata-se que ela ainda era responsável pelo débito em aberto, uma vez inserida uma cláusula condicional no ajuste, apta a mantê-la como possuidora dos imóveis. Logo, a infração a esta disposição negocial, caracteriza um simples inadimplemento do contrato, o que se resolve no âmbito e na forma como estabelecida no instrumento que o representa, sem maiores repercussões no patrimônio imaterial dos contratantes.

A autora não deixou de ter posse sobre os imóveis. Logo, desnecessário determinar aos réus que a restituam. Caso haja o exercício da posse por terceiro, cabe à autora o ajuizamento de demanda específica para a retomada da coisa (ação possessória ou reivindicatória). O que não se pode é, nesta demanda, onde constatado que pelo contrato firmado com os réus não houve transferência da posse (relembre-se a redação das cláusulas



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

6ª e 9ª) determinar que estes a restituam por efeito da declaração de resolução do contrato celebrado.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, apenas para declarar a resolução do contrato de venda e compra celebrado entre as partes, bem como para condenar os réus ao pagamento da cláusula penal, no valor de R\$ 4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais), com acréscimo de atualização monetária, a contar da data do contrato, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da data da última citação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada parte, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno os réus ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado da autora, arbitrados em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da condenação, e condeno a autora a pagar ao advogado da ré honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, ante a gratuidade de justiça deferida.

**Defiro o benefício da gratuidade à ré. Anote-se.**

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 15 de junho de 2018.

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