



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**

**VARA ÚNICA**

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h**  
**Público << Campo excluído do banco de dados >>**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **3000057-93.2013.8.26.0233**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**  
 Requerente: **Jardim Mariana Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.**  
 Requerido: **Leoncio Marino Teixeira**

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

Vistos.

**JARDIM MARIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA.**

move ação de cobrança em face de **LEONCIO MARINO TEIXEIRA** aduzindo, em síntese, que celebrou contrato de compra e venda de imóvel com o réu. Sustenta que o requerido obrigou-se a custear a escrituração do imóvel adquirido e a promover o pagamento dos tributos. Assevera que o requerido descumpriu as obrigações contratuais, causando-lhe prejuízos financeiros, eis que deixou de lavrar escritura de compra e venda e absteve-se de recolher os impostos municipais. Menciona que em 2010 pagou o débito tributário, evitando, assim, inscrição em dívida ativa. 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.

Em tempo, a autora apresentou pedido de desistência da ação quanto à obrigação de fazer (fl. 43).

Citado, o réu apresentou resposta (fls. 48/52), alegando, em síntese que obrigação de fazer foi adimplida no ano de 1995 e que o documento de fl. 10 demonstra que a autora pagou débito em nome do réu sem o seu conhecimento. Sustenta, ainda, que é o responsável tributário pelo imóvel nos cadastros municipais. Pugnou pela improcedência dos pedidos. Juntou cópia da matrícula do imóvel às fls. 51/52.

**É o relatório.**

**Fundamento e DECIDO.**

A ação é procedente em parte.

A desistência comunicada a fl. 43 deve ser homologada, com a consequente extinção do processo sem resolução do mérito quanto à obrigação de fazer.

Reconheço presentes os pressupostos processuais de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo. Concorrem no caso as condições da ação, como a legitimidade das partes, a possibilidade jurídica do pedido e o interesse processual. Também não vislumbro qualquer vício impeditivo de julgamento do mérito, estando ausentes as hipóteses dos artigos 267 e 295 do Código de Processo Civil.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**
**VARA ÚNICA**
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

O julgamento antecipado está autorizado, nos termos do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil, sendo inócuo e despendendo produzir provas em audiência ou fora dela, principalmente porque as provas pretendidas já estão nos autos e são matérias incontroversas. Sabe-se que é permitido ao julgador apreciá-las livremente, seguindo impressões pessoais, tudo em conformidade com o princípio do livre convencimento motivado ou da persuasão racional, norteador do sistema processual brasileiro.

Nesse caso, temos em conta que: 1) os elementos de convicção acostados são suficientes ao deslinde da causa e hábeis a sustentar a linha decisória; 2) quaisquer provas adicionais careceriam de aptidão para modificar o dispositivo; 3) as próprias alegações de ambas as partes, ao delimitar os elementos objetivos da lide, fazem concluir pelo julgamento no estado em que se encontra o processo. Inclusive, ao julgar antecipadamente valho-me do poder de zelar pela rápida prestação jurisdicional, impedindo que *“as partes exerçam a atividade probatória inutilmente ou com intenções protelatórias”*, conforme leciona Vicente Greco Filho (Direito Processual Civil Brasileiro. Saraiva, 14ª edição, 1999, p 228).

O documento de fl. 11, não impugnado pelo réu, confirma o pagamento de débito de IPTU pela autora, no valor de R\$ 948,19, em documento no qual está devidamente qualificada como responsável tributária.

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:

*“Agravo – 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 Impróvido”* (Agravo nº 0008433-42.2013.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público do TJSP, Rel. Rodrigues de Aguiar, j. em 18/04/2013).

*“Agravo 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”* (Agravo 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 que se impõe.

De outro lado, assiste razão ao réu no que tange à ausência de responsabilidade sobre o pagamento de despesas de água e esgotos (fl. 10), eis que a autora assumiu obrigação do réu.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**

**VARA ÚNICA**

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

**Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

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, cujos valores não foram impugnados especificamente pelo réu em sua contestação.

Portanto, a liquidação do débito não atualizado referente aos danos materiais experimentados perfaz o total de R\$ 948,19, consoante demonstram os documentos mencionados, mostrando-se excessivo o indicado na petição inicial.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados por JARDIM MARIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. em face de LEONCIO MARINO TEIXEIRA para condenar o réu ao pagamento da quantia de R\$ 948,19, atualizada desde o ajuizamento e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

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

Se o caso, expeça(m)-se certidão(ões) de honorários ao(s) advogado(s) nomeado(s), nos termos do convênio OAB/DPE-SP.

Após o trânsito em julgado aguarde-se a deflagração do cumprimento de sentença pelo prazo de seis meses, arquivando-se no silêncio (CPC, 475-J, §5º).

P.R.I.

Ibaté, 16 de março de 2015.

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