



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

SENTENÇA

Processo Físico nº: **3000055-26.2013.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**
 Requerente: **Jardim Mariana Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.**
 Requerido: **Ivair Aparecido Paulo**

Aos 9 de dezembro de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz

de Direito **Dr. EDUARDO CEBRIAN ARAÚJO REIS.**

Eu, Daiane Samila Berghe Marin, Assistente Judiciário, digitei.

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

Vistos.

JARDIM MARIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA move ação de obrigação de fazer c.c. restituição de valores em face de **IVAIR APARECIDO PAULO** alegando que celebrou contrato de compromisso de compra e venda de imóvel. Sustenta, em síntese, que o requerido, ao arrepio do que restara avençado, deixou de pagar impostos e taxas, gerando débitos fiscais com o Município na quantia de R\$ 18.626,80, cuja quitação a autora providenciou. Argumenta que o requerido absteve-se de transferir o domínio do imóvel no RI. Requer a concessão de liminar para a outorga de escritura pública. Pugna pela condenação do requerido à restituição do montante de R\$ 30.717,52, referente aos impostos municipais pagos, além das verbas de sucumbência. Juntou os documentos de fls. 10/20.

Liminar indeferida a fl. 21.

O réu apresentou contestação na qual sustentou questão prejudicial - prescrição - e arguiu preliminar inépcia da petição inicial por ausência de pressuposto de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo. No mérito, contrapôs os argumentos lançados na petição inicial (fls. 29/34).

Decisão saneadora a fl. 36, afastando a questão prejudicial e as preliminares suscitadas.

Agravo de instrumento interposto pelo requerido às fls. 45/54, ao qual foi negado provimento (fls. 56/62).

Audiência de conciliação a fl. 65, na qual as partes informaram que a autora outorgou escritura pública ao requerido, que se obrigou a proceder ao registro no prazo de 30 dias. Manifestaram-se contrárias à produção de provas e postularam o julgamento do feito no estado.

É o relatório.
Fundamento e DECIDO.



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

Ante a informação de que o próprio autor satisfaz a pretensão postulada e atribuída ao réu, quanto ao pedido de outorga de escritura a homologação da transação é medida que se impõe.

Em que pese a ausência do instrumento de compra e venda, de fato, a realização do negócio jurídico restou demonstrada pelo teor da resposta apresentada, assim como pela outorga de escritura comunicada pelas partes.

O pagamento do IPTU pela autora está demonstrado através do documento de fl.12, no valor de R\$ 18.030,80.

O CTN não soluciona a questão, na medida em que o seu artigo 34 define como contribuinte do IPTU as figuras do *titular do domínio útil* ou do *possuidor a qualquer título*. No entanto, a melhor orientação jurisprudencial aponta para a responsabilidade tanto do promitente comprador quanto do compromissário vendedor.

O E. STJ em recurso representativo de controvérsia (REsp. 1.110.551) decidiu que, havendo mais de um contribuinte responsável pelo pagamento do imposto, o legislador tributário municipal pode optar por um deles. Caso a lei indique ambos ou nenhum, a escolha será da autoridade tributária.

Verifique-se: *"TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). 1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. 2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. Precedentes: RESP n.º 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp 1022614 / SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ 8.2.2008 ; REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 11.9.2007; REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 1º.8.2007; REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006. 3. "Ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN. Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação" (REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004). 4. Recurso especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ 08/08" (RECURSO ESPECIAL Nº 1.110.551 - SP (2008/0269892-3).*

Os documentos que instruíram a petição inicial indiciam a opção municipal pelo detentor do domínio como contribuinte do imposto em questão.

No entanto, a restituição pleiteada procede em parte, em apreço ao que estabelece o artigo 283 do Código Civil e considerando a prova produzida, bem como, o conteúdo do despacho saneador. A parcial procedência é justificada em razão do valor postulado pela autora, que se mostra excessivo.



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

Diante do exposto, HOMOLOGO a TRANSAÇÃO comunicada pelas partes em audiência e julgo extinto o pedido de obrigação de fazer com fundamento no artigo 269, III do Código de Processo Civil, e PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido de restituição, CONDENANDO o requerido a restituir à requerente 50% do valor pago a título de IPTU (fl. 12), atualizado desde o ajuizamento e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Dessa forma, a sucumbência é recíproca, razão pela qual cada parte arcará com as despesas por ela adiantadas e com os honorários dos advogados por ela contratados.

Em dez dias, a advogada do réu deverá comprovar o recolhimento da taxa de outorga de mandato, sob pena de comunicação do fato à OAB.

P.R.I.

Ibaté, 09 de dezembro de 2014.

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