



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: **3000080-39.2013.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**
 Requerente: **Jardim Mariana Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.**
 Requerido: **Irineu de Souza**

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 **IRINEU DE SOUZA** aduzindo, em síntese, que em 12 de dezembro de 1988 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.

Citado, o réu apresentou resposta (fls. 25/31), suscitando questão prejudicial (prescrição) quanto à restituição de valores e, no que tange à obrigação de fazer, informou que a escritura foi lavrada no ano de 2011. Pugnou pela improcedência dos pedidos. Juntou documentos às fls. 32/44.

Houve réplica (fls. 54/56).

Audiência de tentativa de conciliação instrução e julgamento a fl.69, oportunidade na qual não se produziu prova oral, encerrou-se a instrução processual e as partes se manifestaram em alegações finais.

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

A ação procede em parte.

Afasta-se a questão prejudicial arguida em contestação, uma vez que, na hipótese, não se aplica o §3º do artigo 206 do Código Civil, mas o §5º que estabelece prazo prescricional de cinco anos. Observa-se, pois, que a pretensão do credor de dívida comum foi proposta em tempo (29/10/2013).

Nesse sentido dispõe o artigo 1245, §1º do Código Civil: “*Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel*”.



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

Assim, mesmo considerando que a excipiente celebrou compromisso de compra do imóvel tributado, não foi trazida aos autos prova de registro no RI.

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:

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

“Agravado 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 - Agravado não provido” (Agravado de instrumento nº 0521501-07.2010.8.26.0000, 14ª Câmara de Direito Público do TJSP, Rel. Rodrigo Enout, j. em 29/09/2011).

Dessa forma, considerando tratar-se de dívida líquida, de responsabilidade solidária, constante em instrumento público, o prazo prescricional é de cinco anos.

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.

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. 10/14, cujos valores não foram impugnados especificamente pelo réu em sua contestação, que se limitou a informar o pagamento de R\$ 50,39 (fl. 44), o qual não merece compensação porque não foi objeto de dupla cobrança pelo Município.

Portanto, a liquidação do débito não atualizado referente aos danos materiais experimentados perfaz o total de R\$ 4.036,11, consoante demonstram os documentos mencionados, mostrando-se excessivo o indicado na petição inicial.

O requerido anexou aos autos escritura de compra e venda passada no ano de 2011 e o autor se manifestou informando ter se equivocado ao incluir o pedido. É, pois, a razão da parcial procedência.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados por JARDIM MARIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. em face de IRINEU DE SOUZA para condenar o réu ao pagamento da quantia de R\$ 4.036,11, atualizada desde o ajuizamento e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.



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

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, 25 de fevereiro de 2015.

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