


**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: **3000064-85.2013.8.26.0233**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Jardim Mariana Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.**  
 Requerido: **Itamar Paulino de Assis**

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 ITAMAR PAULINO ASSIS 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 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 caráter liminar foi requerida a concessão da outorga da escritura definitiva. A medida foi indeferida por falta de provas (fls. 23).

Citado (fls. 50), o réu apresentou resposta às fls. 52/53 opondo-se aos fatos narrados na exordial e requerendo a improcedência dos pedidos. Juntou documentos às fls. 54/62.

Houve réplica (fls. 66/68).

Instados a especificarem as provas pretendidas, o requerido pugnou pelo depoimento pessoal das partes (fls. 72). O requerente silenciou (fls. 72 verso).

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

Concedo AJG ao requerido assistido pelo Convênio. Anote-se.

A ação é procedente em parte.

O julgamento antecipado está autorizado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, sendo inócuo e despiendo 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.


**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**

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 fls. 10/11, não impugnado pelo réu, confirma o pagamento de débito de IPTU pela autora, no valor de R\$ 2.855,62, em documento no qual está 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:

*“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 Improvado”* (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).

Ante o teor da contestação apresentada, a responsabilidade tributária do réu é fato incontroverso (fls. 62).

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. 10/11, cujos valores não foram impugnados especificamente pelo réu em sua contestação.

Portanto, os danos materiais experimentados perfazem o total de R\$ 2.855,62, consoante demonstram os documentos mencionados, mostrando-se excessivo o indicado na petição inicial.

De outro lado, o pedido de concessão da outorga da escritura definitiva é improcedente. O autor não juntou aos autos o contrato que especifique o responsável pela escrituração. Portanto, não se desincumbiu do ônus probatório que lhe competia (CPC, art. 373, I), sendo de rigor a improcedência do pedido.



**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**

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados por JARDIM MARIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. em face de ITAMAR PAULINO ASSIS para condenar o réu ao pagamento da quantia de R\$ 2.855,62, atualizada desde o ajuizamento e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. A sucumbência é recíproca, de modo que cada parte arcará com as despesas e custas processuais por ela adiantadas assim como com os honorários do advogado da parte contrária em 10% do valor da causa, observada a gratuidade concedida.

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

Interposta apelação, intime-se a parte contrária para apresentação de contrarrazões e subam os autos ao E. Tribunal de Justiça, com nossas homenagens, observadas as cautelas de praxe.

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 29 de maio de 2017.

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