

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ESTABELECIMENTO COMERCIAL

IPTU — ATRASO NA QUITAÇÃO DO TRIBUTO - ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE - ESTADO DO AUTOS N.º, devidamente qualificado nos autos em epígrafe - de Ação de Cobrança -, por intermédio de seu procurador abaixo assinado, vem com o devido respeito e acatamento diante de V. Exa., em atenção ao r. despacho de fls., apresentar CONTRA-RAZÕES ao Recurso de Apelação interposto pela Requerida, a fim de que seja recebida e, após cumpridas as formalidades de estilo, encaminhada ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do N. Termos, P. Deferimento. de de Advogado EXCELENTÍSSIMOS SENHORES DESEMBARGADORES DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AÇÃO DE COBRANÇA N.º ORIGEM:ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE APELANTE: APELADA: ESPÓLIO DE Colenda Câmara Preclaros Desembargadores:, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, por intermédio de seu procurador abaixo assinado, vem com o devido respeito e acatamento diante de Vossas Excelências, apresentar CONTRA - RAZÕES ao Recurso de Apelação interposto por, passando a expender, para tanto, as seguintes razões de fato e de direito: 1. Das razões de recurso: Postula a Apelante a reforma da r. sentença monocrática a fim de excluí-la da condenação como devedora solidária no pagamento da quantia relativa ao IPTU suportado pela Apelada junto à Prefeitura Municipal de, nos valores discriminados na planilha de fls. Para tanto, alega que os atrasos na quitação do tributo acima mencionado deram-se antes de ter comprado a empresa, de propriedade de e sua mulher, responsáveis pela administração do imóvel da Apelada e pelo pagamento da exação. Aduz, ainda, que nunca apropriou-se das quantias cobradas pela Recorrida, bem como não manteve qualquer vínculo com o Sr. antes da compra da imobiliária, de forma a ensejar a sua responsabilização. Este é que teria praticado o ilícito penal tipificado no artigo 168 do Código Penal, razão pela qual e tendo em vista o teor do artigo 13 do mesmo Diploma legal, não poderia ela ser considerada responsável pelos desmandos dos antigos proprietários da administradora de imóveis. No mais, sustenta que a responsabilidade por ela assumida na Cláusula do contrato de fls. não lhe pode ser objetada, vez que tal instrumento teria o intuito de acobertar manobra fraudulenta dos vendedores da administradora de imóveis (Sr. e esposa), com o fito de se eximirem de suas obrigações. Conclui, afirmando que não é responsável de fato e tampouco de direito pelo inadimplemento na quitação das parcelas do IPTU objeto da presente demanda. Requer, assim, o provimento do recurso, para o fim de reformar-se a r. sentença singular, excluindo seu nome dos rol dos devedores solidários e, em consequência, da responsabilidade pelos ônus sucumbenciais. 2. Das contra-razões: Desmerece acolhida a pretensão da Apelante de ver reformada a r. sentença de primeiro grau. Senão vejamos: Como bem destacado pelo MM julgador singular ao analisar o instrumento de fls., "resta saber se este contrato firmado entre os requeridos, e que por eles foi cumprido, por força da sentença irrecorrida, inclusive com acordo após o lançamento da daquela na ação de rescisão, surte efeito contra terceiros interessados [...] Creio que não. É que os clientes da Imóveis não foram comunicados da venda da imobiliária imediatamente a realização do negócio, com a mudança da administração" (fls.). E, com efeito, a r. sentença recorrida muito bem observou que se fazia necessária a ciência imediata dos clientes da administradora de imóveis da alteração no seu quadro societário "a fim de que pudessem optar em permanecer, ou não, com seus imóveis sob a administração dos proprietários adquirentes da imobiliária."

(fls.). Desta forma, de um lado os antigos proprietários da empresa não podem se furtar ao cumprimento das obrigações assumidas perante os clientes, por um ato unilateral, pois os mesmos encontram-se em posição de terceiros de boa-fé. Em relação aos compradores da administradora de imóveis (entre eles a Apelante), de outro lado, esta conclusão parece mais que evidente, pois os autos tratam de mat