



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000284996

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1037596-35.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante BENEDINI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, são apelados NATHÁLIA DE SOUZA CARTOLANO (JUSTIÇA GRATUITA) e LEONARDO NODA CARNIEL (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 25 de março de 2025

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº: 1037596-35.2023.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto (5ª Vara Cível)

Apelante: Benedini Participações e Empreendimentos Ltda.

Apelados: Nathalia De Souza Cartolano e Outro

VOTO Nº 6214

CONSUMIDOR. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE IPTU.

I. CASO EM EXAME: Recurso de apelação interposto contra a sentença que declarou a nulidade de cláusulas contratuais que transferiam aos autores a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da entrega do lote urbanizado, condenando a requerida à restituição dos valores pagos e ao pagamento de indenização por danos morais. A apelante defende que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU é dos apelados, nos termos do contrato e da legislação municipal, argumentando que não deu causa ao abalo moral afirmado pelos apelados, e que a indenização arbitrada é desproporcional.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: A questão em discussão consiste em (i) verificar a validade das cláusulas contratuais que transferem a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da posse; (ii) analisar a responsabilidade da apelante pelo protesto do nome da apelada; e (iii) avaliar a proporcionalidade da indenização por danos morais.

III. RAZÕES DE DECIDIR: A cláusula que transfere a responsabilidade pelo IPTU antes da posse é abusiva, conforme jurisprudência consolidada. O Constituinte Originário consagra a defesa do consumidor como direito fundamental e princípio geral da atividade econômica (CF/88, art. 5º, inciso XXXII; art. 170, inciso V), sendo incorreta a interpretação do ordenamento jurídico, bem como dos precedentes dos Tribunais Superiores, em desconsideração aos princípios que estruturam o Estado de Democrático de Direito. É devida a restituição, aos apelados, de uma só vez, do montante por eles pago antes da transmissão da posse, o que não se confunde com a simples expedição de TVO provisório. A responsabilidade pelo protesto indevido é da apelante, justificando a indenização por danos morais. O valor de R\$ 5.000,00 é adequado e proporcional, conforme precedentes desta 3ª Câmara de Direito Privado.

IV. DISPOSITIVO: Negaram provimento ao recurso, ficando prejudicada a majoração da verba honorária na forma prevista pelo art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, uma vez que arbitrada no limite máximo estipulado pelo § 2º do mencionado dispositivo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 609/628) interposto por **Benedini Participações e Empreendimentos Ltda.** contra a r. sentença proferida às fls. 596/606, que, nos autos da “ação declaratória de nulidade de cláusula contratual, cumulada com obrigação de fazer” ajuizada por **Nathalia de Souza Cartolano e Leonardo Noda Carniel**, julgou procedentes os pedidos formulados na petição inicial para o fim de “1) *DECLARAR a nulidade da cláusula XI, do contrato de fls. 36/45, e da cláusula 10.1, do contrato de fls. 46/48, porque transferiram aos autores a responsabilidade pelo pagamento da taxa de IPTU, antes mesmo da efetiva entrega do lote urbanizado que adquiriu;* 2) *CONFIRMAR a tutela concedida às fls. 111/113;* 3) *CONDENAR a requerida a restituir aos autores, de uma só vez, o montante por eles pago (fls. 62/70), antes da transmissão da posse e a título de taxa de IPTU, com correção monetária, pelos índices da Tabela Prática do TJSP, a partir dos respectivos desembolsos, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação;* 4) *CONDENAR a requerida a pagar à autora Nathalia, a título de indenização por danos morais, o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), que deverá ser atualizado pelos índices da tabela prática do TJSP a partir desta data, bem como acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar do evento danoso (data do protesto).”*

Sucumbente, coube à parte ré arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte adversa, estes fixados em 20% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Inconformada, a apelante defende que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU é dos apelados, conforme o art. 183-A, III, alínea b, do Código Tributário do Município de Ribeirão Preto, que estabelece que o IPTU será lançado para o adquirente no exercício fiscal seguinte à comercialização do lote. Invoca a Súmula 399/STJ, que consolidou o entendimento de que cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Aduz que a cláusula contratual declarada nula pela sentença não transferiu a obrigação de pagar o IPTU aos apelados, pois esta obrigação sempre foi atribuída a eles pela legislação municipal. Explica que a apelante é beneficiária de isenção tributária, conforme decisão da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, e que o lançamento do IPTU foi realizado diretamente em nome dos adquirentes pela Prefeitura Municipal.

Aponta que a posse direta do imóvel foi transferida para os apelados com a quitação integral do sinal, em 10/12/2020, e que as obras de infraestrutura foram concluídas com o protocolo do pedido de emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO), em 24/08/2022. Relata que o TVO já foi emitido, conforme documento anexado, e que os apelados são possuidores diretos do lote desde dezembro de 2020.

Esclarece que a cláusula contratual XI.1, que foi declarada nula, está em consonância com o art. 183-A, III, alínea b, do Código Tributário do Município de Ribeirão Preto, e com os arts. 23, § 2º, e 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97. Cita o art. 123 do Código Tributário Nacional, que prevê que as convenções particulares relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos não podem ser opostas à Fazenda Pública para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.

Informa que os apelados tiveram conhecimento de todas as cláusulas contratuais antes da celebração do contrato e que não houve qualquer tipo de coação ou ameaça. Assegura que o contrato obriga as partes ao seu cumprimento, de acordo com o princípio do pacta sunt servanda, e que a nulidade de cláusula pressupõe a existência de vantagem exagerada entre as partes, o que não existe no caso em questão.

Salienta que a sentença declarou nula também a cláusula contratual 10.1, o que não foi solicitado na exordial, e que a obrigação tributária dos apelados não será alterada, mesmo que permaneça a nulidade da cláusula XI, pois não decorre do contrato, mas da lei.

A apelante explana que o STJ já decidiu no tema 122, julgado em recurso repetitivo, que o comprador, possuidor a qualquer título, é o contribuinte do IPTU, cabendo apenas à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do imposto.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Esclarece que a legislação municipal estabelece que são os compradores de lote, situado em loteamento, os sujeitos passivos do IPTU.

Aduz que a sentença condenou-a ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00, em razão do protesto que a apelada Nathalia sofreu pelo inadimplemento do IPTU 2021. No entanto, a apelante argumenta que não houve ato ilícito de sua parte, pois não protestou o nome da apelada pelo débito de IPTU, sendo a cobrança realizada pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Invoca a culpa exclusiva de terceiro, prevista no artigo 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor, para afastar a responsabilidade pelo pagamento da indenização.

Por fim, requer a reforma da sentença, argumentando que apenas os apelados são o sujeito passivo da obrigação de pagar IPTU, conforme estabelecido pela legislação municipal, e que a sentença violou o artigo 183-A, III, alíneas a e b, do Código Tributário de Ribeirão Preto, alterando o sujeito passivo do imposto previsto na legislação municipal. Requer a manutenção das cláusulas contratuais XI e 10.1, o afastamento da condenação ao pagamento de indenização por danos morais ou, subsidiariamente, a redução da indenização, e a inversão do ônus sucumbencial.

Recurso regularmente processado, com recolhimento do preparo recursal (fls. 631/634), respondido (fls. 640/655) e **com oposição expressa ao julgamento virtual** (fl. 661 e 663).

Os autos foram originalmente distribuídos à relatoria do Desembargador Viviani Nicolau e redistribuídos a este Relator em 06/12/2024, conforme certificado às fls. 659 e 665.

É, em síntese, o relatório.

Cuida-se de recurso interposto em “ação declaratória de nulidade de cláusula contratual, cumulada com obrigação de fazer”, insurgindo-se a apelante contra a r. sentença que julgou procedentes os pedidos formulados na petição inicial para o fim de “1) *DECLARAR a nulidade da cláusula XI, do contrato de fls. 36/45, e da cláusula 10.1, do contrato de fls. 46/48, porque transferiram aos autores a*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

responsabilidade pelo pagamento da taxa de IPTU, antes mesmo da efetiva entrega do lote urbanizado que adquiriu; 2) CONFIRMAR a tutela concedida às fls. 111/113; 3) CONDENAR a requerida a restituir aos autores, de uma só vez, o montante por eles pago (fls. 62/70), antes da transmissão da posse e a título de taxa de IPTU, com correção monetária, pelos índices da Tabela Prática do TJSP, a partir dos respectivos desembolsos, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação; 4) CONDENAR a requerida a pagar à autora Nathalia, a título de indenização por danos morais, o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), que deverá ser atualizado pelos índices da tabela prática do TJSP a partir desta data, bem como acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar do evento danoso (data do protesto).”

A controvérsia recursal consiste em definir (i) se é válida a cláusula XI.1 do contrato entabulado entre as partes, bem como verificar a responsabilidade pelo pagamento do IPTU relativo ao imóvel objeto do negócio jurídico em exame; (ii) se a apelante deve ser responsabilizada pela inscrição, na dívida ativa, dos IPTUs relativos aos exercícios de 2021, 2022 e 2023, e pelo protesto acostado a fl. 101, em nome da apelada Nathalia, analisando-se, ainda, a proporcionalidade da indenização fixada.

Inicialmente, cumpre observar que a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça encontra-se consolidada no sentido de que “o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais e do IPTU a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel” (STJ, 4ª Turma. AgInt no REsp n. 1.953.733/SP, rel. Min. Marco Buzzi, jul. em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022).

Assim, considera-se abusiva a cláusula contratual que transfere ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, antes da imissão na posse do bem. No presente caso, a cláusula XI.1 do contrato transfere a obrigação de pagamento do IPTU para os adquirentes a partir da data de assinatura do contrato (fl. 40), previsão esta considerada abusiva, justificando-se a restituição, aos apelados, de uma só vez, do montante por eles pago antes da transmissão da posse, que não se confunde com a simples expedição de TVO provisório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Confira-se, neste sentido, a jurisprudência deste E. Tribunal:

"APELAÇÃO CÍVEL. Compra e venda de lote. Responsabilidade pelo pagamento de IPTU. Recurso interposto pela ré em face de sentença que julgou o pedido procedente, para declarar a abusividade das cláusulas contratuais, determinando que a ré pague diretamente o IPTU, até a data de entrega definitiva do loteamento e do imóvel à autora e restitua o valor de R\$ 1.960,79, quantia correspondente aos valores despendidos a título de IPTU, referentes aos anos de 2022 e 2023, corrigidos desde cada desembolso e juros a partir da citação. Preliminares de ilegitimidade passiva e de sentença extra petita afastadas. Abusividade da cláusula contratual que transfere ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, antes da imissão na posse do bem. Posse que se considera entregue após comprovação da conclusão das obras de infraestrutura, pois antes o imóvel não se encontra à disposição da autora. Conclusão das obras não demonstrada. Responsabilidade da requerida pelo pagamento e restituição dos tributos reconhecida. Manutenção da sentença. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (v.43087).

(TJSP; Apelação Cível 1003380-48.2023.8.26.0506; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2023; Data de Registro: 28/11/2023)

*DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. TUTELA DE URGÊNCIA. IPTU. Insurgência em face de decisão que deferiu tutela de urgência para determinar que a ré assumira o pagamento de IPTU incidente sobre o imóvel até a respectiva entrega. Decisão mantida. Requisitos da tutela de urgência presentes. **IPTU deve ser custeado pela vendedora até transmissão da posse direta aos compradores.** Probabilidade do direito e risco ao autor em aguardar o julgamento de mérito do processo verificados (art. 300, CPC). Tutela de urgência mantida. RECURSO DESPROVIDO.*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2065915-59.2023.8.26.0000; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/05/2023; Data de Registro:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

23/05/2023)

*Apelação – Compromisso de venda e compra - Ação declaratória de e inexigibilidade de débito cumulada com nulidade de cláusula contratual, restituição de valor pago a título de IPTU e multa pelo atraso da entrega - Sentença de parcial procedência - Insurgência da ré – Desacolhimento – Cláusulas que preveem a prorrogação do prazo de entrega para além dos 180 dias de tolerância e transferência pelo pagamento do IPTU ao comprador antes da imissão na posse que foram corretamente declaradas abusivas – Atraso na entrega configurado – **TVO provisório que não equivale a termo de entrega** - Devolução do valor pago pelo IPTU antes da posse devida – Multa pelo atraso na entrega que é de rigor – Sentença mantida – Recurso desprovido*

(TJSP; Apelação Cível 1022971-93.2023.8.26.0506; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2024; Data de Registro: 11/12/2024)

No que diz respeito à alegação no sentido de que a obrigação dos apelados, de pagarem o IPTU a partir da data de assinatura do contrato, decorre do art. 183-A, inciso III, alíneas “a” e “b”, do Código Tributário do Município de Ribeirão Preto, razão não assiste à apelante.

De fato, o art. 183-A, inciso III, alíneas “a” e “b”, do Código Tributário do Município de Ribeirão Preto estabelece que, “Na hipótese de comercialização do lote, o IPTU será lançado para o adquirente, no exercício fiscal seguinte”. Nada obstante, é certo que o Constituinte Originário consagra a defesa do consumidor como direito fundamental e princípio geral da atividade econômica (CF/88, art. 5º, inciso XXXII; art. 170, inciso V), sendo indevida a interpretação do ordenamento jurídico em descon sideração ao princípios que estruturam o Estado de Democrático de Direito.

Conforme leciona FLÁVIO TARTUCE, “o Código de Defesa do Consumidor é tido pela doutrina como uma norma principiológica, diante da proteção constitucional dos consumidores, que consta, especialmente, do art. 5º, inc. XXXII, da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Constituição Federal de 1988, ao enunciar que “o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor”. (...) Destaque-se que, do mesmo modo, a respeito do caráter de norma principiológica, opinam Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery, expondo pela prevalência contínua do Código Consumerista sobre as demais normas, eis que “as leis especiais setorializadas (v.g., seguros, bancos, calçados, transportes, serviços, automóveis, alimentos etc.) devem disciplinar suas respectivas matérias em consonância e em obediência aos princípios fundamentais do CDC”. No mesmo sentido, como se retira de julgado do Superior Tribunal de Justiça, “o direito consumerista pode ser utilizado como norma principiológica mesmo que inexistir relação de consumo entre as partes litigantes porque as disposições do CDC veiculam cláusulas criadas para proteger o consumidor de práticas abusivas e desleais do fornecedor de serviços, inclusive as que proibem a propaganda enganosa” (STJ – REsp 1.552.550/SP – Terceira Turma – Rel. Min. Moura Ribeiro – j. 1º.03.2016 – DJe 22.04.2016). Diante de tais premissas, pode-se dizer que o Código de Defesa do Consumidor tem eficácia supralegal, ou seja, está em um ponto hierárquico intermediário entre a Constituição Federal de 1988 e as leis ordinárias.” (In Manual de direito do consumidor: direito material e processual, volume único / Flávio Tartuce, Daniel Amorim Assumpção Neves. – 13ª ed., rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Método, 2024, p. 8).

Noutro lado, a análise da tese definida no Tema 122/STJ permite concluir que o promitente comprador somente pode ser responsabilizado pelo pagamento do tributo caso já esteja na posse do bem, razão pela qual se estabeleceu o termo “possuidor a qualquer título”.

Neste sentido:

Apelação cível. Ação declaratória de nulidade de cláusula de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com obrigação de fazer. Cobranças indevidas de valores relativos ao IPTU, antes da imissão na posse do bem. Sentença de procedência. Preliminar. Julgamento ultra petita. Afastamento. Cláusulas declaradas abusivas se referem a cobrança ilegal do IPTU. Sentença proferida dentro dos limites fixados na petição inicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*Preliminar. Caracterizada legitimidade passiva. Ré vendedora do lote. Autora busca declarar abusiva cláusula do contrato firmado entre as partes. Mérito. Caso se restringe à análise das cláusulas contratuais. **Abusividade da cláusula contratual que transfere ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, antes da imissão na posse do bem. Precedentes do C. STJ e desta C. Corte. Interpretação do Tema 122, STJ.** Cláusula 12.2 do contrato prevê que a posse definitiva pela parte adquirente no lote ocorrerá com a emissão do TVO do empreendimento pela Municipalidade. Fato não ocorrido. Sentença mantida. Honorários advocatícios. Fixação por equidade. Descabimento. Aplicação do tema 1076 do STJ. Arbitramento em 20% do valor da condenação atualizada que atende aos critérios do artigo 85, §2º do CPC. Resultado. Preliminares rejeitadas. Recurso não provido.*

(TJSP; Apelação Cível 1013198-24.2023.8.26.0506; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2023; Data de Registro: 06/10/2023)

Já no que diz respeito aos danos morais, melhor sorte não assiste à recorrente. Tendo em vista o débito indevidamente lançado a título de IPTU como se os apelados, ao invés da apelante, fossem responsáveis pelo pagamento, e o consequente protesto de valores inadimplidos dos tributos referentes aos anos de 2021, 2022 e 2023, justifica-se a indenização a título de reparação pelos danos morais, mormente sendo a apelante a responsável pela informação indicada à municipalidade, não havendo que se falar em culpa exclusiva de terceiro. Trata-se, no caso, de dano “in re ipsa”, isto é, aquele cuja existência se presume de modo absoluto e que, por certo, dispensa a comprovação da dor, do sofrimento ou angústia.

Confira-se:

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c.c. obrigação de fazer e indenização por danos morais e materiais. Sentença de procedência. Inconformismo da parte ré, que argui nulidade da r. sentença por ser "extra petita" e, no mérito, busca a reforma com a improcedência da pretensão. Julgamento "ultra petita" e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*não "extra petita". Condenação à indenização por lucros cessantes em patamar não pleiteado pela parte autora e que causa prejuízo à ré. Redução do "decisum", adstrito à controvérsia (art. 460 do CPC), impondo-se parcial provimento do recurso para tal fim. Determinação de ressarcimento de valores a título de IPTU decotada da r. sentença, visto que os autores reconhecem, nas contrarrazões, não terem efetuado tal pagamento. Atraso na entrega do bem caracterizado. Manutenção dos lucros cessantes. Incabível a cobrança de impostos (IPTU), em se tratando de venda de lote sem prova cabal da ocupação ou uso efetivo do imóvel, pela construção, edificação, realização de benfeitorias ou proveito econômico. **Danos morais configurados, ante o protesto indevido de cobranças de IPTU cujos pagamentos eram de responsabilidade da ré e não dos autores.** Sentença modificada em parte, mantida a procedência. Recurso a que se dá parcial provimento.*

(TJSP; Apelação Cível 1041862-65.2023.8.26.0506; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024)

Resta analisar a adequação do valor arbitrado a título de indenização pelos danos morais reconhecidos.

De acordo com as lições de SÉRGIO CAVALIERI FILHO, “*Na fixação do quantum debeatur da indenização, mormente tratando-se de lucro cessante e dano moral, deve o juiz ter em mente o princípio de que o dano não pode ser fonte de lucro. A indenização, não há dúvida, deve ser suficiente para reparar o dano, o mais completamente possível, e nada mais. Qualquer quantia a maior importará enriquecimento sem causa, ensejador de novo dano.*” (In Programa de Responsabilidade Civil, 16ª ed. – Barueri [SP]: Atlas, 2023, p. 122).

No caso concreto, levando-se em consideração as especificidades do caso concreto e a jurisprudência dominante a respeito do tema, observando-se, ainda, a reprovabilidade da conduta e a função pedagógica da responsabilidade civil, entende-se que a indenização deve ser mantida no patamar equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), quantia adequada à reparação do abalo sofrido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sem que, para tanto, se prestigie o enriquecimento ilícito de quaisquer das partes (CC/02, art. 944), conforme precedentes desta C. 3ª Câmara:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Irresignação da autora centrada no afastamento do pleito de indenização por danos morais. Acolhimento. Ré no exercício da posse sobre os imóveis desde a celebração do contrato e responsável pelo pagamento de todos os tributos incidentes sobre os bens, nos termos do ajuste. Adimplemento dos débitos de IPTU pela autora, que figurou no polo passivo de execuções fiscais, sofrendo negativação junto aos órgãos de proteção ao crédito, protestos de títulos e constrição de ativos financeiros, dado que a ré não procedeu ao registro da compra e venda e ao pagamento do IPTU, de modo que a autora continuou a figurar como sujeito passivo da obrigação tributária. Danos morais. Configuração. Circunstância que causou à autora sentimento de dor, frustração e angústia, extrapolando o mero dissabor, a fim de justificar a responsabilização por danos extrapatrimoniais. Indenização arbitrada em R\$ 5.000,00 que se mostra adequada ao caso. Inteligência do artigo 944 do Código Civil. Precedente da Câmara. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. APELO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1060803-73.2017.8.26.0506; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2021; Data de Registro: 09/08/2021)

Desnecessários, creio, maiores aprofundamentos acerca das matérias ventiladas, evitando-se repetições desnecessárias, se ratifica a conclusão alcançada em primeiro grau por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, segundo o qual, “*nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Nesse, sentido a jurisprudência do Colendo STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer a viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença (AgRg no AREsp 44161 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Benjamin, julgado em 14/05/2013; AgRg no REsp 1339998 / RS, Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 15/05/2014; AgRg no AREsp 530121 / SP, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014), a ponto de se poder afirmar que “é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.” (REsp 662.272-RS).

Ad cautelam, não é demais ressaltar:

“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.” (EDcl no MS 21315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, j. 08/06/2016).

Ademais, incumbe salientar que se revela desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da discussão, para o manejo de recursos às instâncias superiores (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF).

Do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, ficando prejudicada a majoração da verba honorária na forma prevista pelo art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, uma vez que arbitrada no limite máximo estipulado pelo § 2º do mencionado dispositivo.

MÁRIO CHIUVE JÚNIOR
Relator