



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298436

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005872-74.2022.8.26.0400, da Comarca de Olímpia, em que é apelante CARINA GRACIELE DE SOUZA, é apelado SETPAR OLIMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso do autor e negaram provimento ao do réu. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1005872-74.2022.8.26.0400

APELANTES/APELADAS: CARINA GRACIELE DE SOUZA (JG) E SETPAR
OLIMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ORIGEM: FORO DE OLÍMPIA – 3ª VARA

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: MARIA HELOISA NOGUEIRA
RIBEIRO MACHADO SOARES

VOTO Nº 12294

EMENTA:

APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER COM DANOS
MORAIS – COMPRA E VENDA DE LOTE – DISTRATO
– DÉBITO DE IPTU DE ANOS POSTERIORES AO
DISTRATO QUE OCASIONARAM O AJUIZAMENTO
DE EXECUÇÃO FISCAL EM DESFAVOR DA AUTORA
– RESPONSABILIDADE DA RÉ ADQUIRENTE DE
REGULARIZAR A SITUAÇÃO DO IMÓVEL PERANTE
A PREFEITURA – ATO ILÍCITO CONFIGURADO –
DANO MORAL IN RE IPSA – MAJORAÇÃO DO
VALOR PARA R\$ 7.000,00, A COMPENSAR O DANO
RECONHECIDO, OBSERVANDO A RAZOABILIDADE
E PROPORCIONALIDADE – RECURSO DA AUTORA
PROVIDO, NÃO PROVIDO O RECURSO DA RÉ.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 242/248, de relatório adotado, nos autos da ação de obrigação de fazer com danos morais ajuizada por CARINA GRACIELE DE SOUZA em face de SETPAR OLIMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, julgou a ação nos seguintes termos: **“III. Diante do exposto e do mais que consta dos autos, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo: a) IMPROCEDENTE o pedido contra o MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OLÍMPIA, em sede reconvenicional; b) JULGO PROCEDENTE integralmente a pretensão inicial deduzida por CARINA GRACIELE DE SOUZA, contra SETPAR OLIMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ainda que a obrigação já tenha sido cumprida após a distribuição da demanda, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para ratificar a obrigação de fazer, consistente na transferência dos débitos informados na inicial, fato superado pelo**

documento às fls. 177, bem como ao pagamento do montante de R\$ 5.000,00, pelos danos morais, monetariamente corrigido a contar do arbitramento, acrescido dos juros de mora desde a citação, nos termos do Enunciado nº 362, da Súmula do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.”

Inconformada, recorre a requerente almejando a majoração do valor fixado a título de dano moral (fls. 251/255).

Inconformada, recorre a requerida discorrendo sobre a ausência de ato ilícito, a inexistir danos morais a serem reconhecidos. Pleiteia a redução dos valores fixados por danos morais e honorários sucumbenciais (fls. 256/269).

Contrarrazões somente da ré as fls. 276/288.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – Trata-se de ação de obrigação de fazer com danos morais onde é narrado na inicial que foi adquirido da parte requerida um lote. Alega que a negociação foi efetuada no dia 07/12/2013. Afirma que no dia 30/04/2014 as partes desfizeram a negociação, bem como que constou no distrato a quitação recíproca. Aponta que em julho de 2022 foi surpreendida com um bloqueio judicial em sua conta corrente, proveniente de uma execução fiscal ajuizada pela municipalidade local, e ao diligenciar, descobriu a existência de 03 execuções fiscais, em trâmites perante vara do SEF local. Alega que as execuções fiscais são provenientes de certidões de dívida ativa, inerentes ao não pagamento do IPTU do imóvel negociado com a requerida, bem como que todos os débitos são posteriores ao distrato. Afirma que por culpa da requerida, que não transferiu perante a municipalidade os débitos do imóvel para si, ficou na condição de

inadimplente. Requer o deferimento da tutela de urgência para que a requerida fique obrigada transferir os débitos do imóvel para si, bem como a condenação da requerida no pagamento de danos morais a requerente no valor de R\$ 15.000,00.

Não se verifica como obrigação da autora, após a rescisão, a regularização da titularidade do imóvel *sub judice* junto à Prefeitura de Olímpia para fins de cobrança do IPTU.

Assim o é porque não se vê obrigação nesta direção no distrato firmado as fls. 26/27. O contrato de venda e compra, ao seu turno, prevê tão somente a obrigação de pagamento de IPTU (fls. 21, letra “h”).

Portanto, não há qualquer determinação que caberia a autora providenciar a regularização em caso de desistência ou rescisão do contrato.

De rigor concluir que a responsabilidade pela regularização do cadastro imobiliário é do adquirente. Com a rescisão e a retomada da posse do imóvel, a responsabilidade é da ré, que deveria regularizar a situação do imóvel perante a Prefeitura, o que não ocorreu.

Vale dizer ainda que a obrigação referente ao IPTU é *propter rem* (surge pela aquisição de um direito real de propriedade). *In casu*, é incontroverso que o distrato e a retomada da posse do imóvel pela vendedora ré ocorreram em 30/04/2014.

Revelada, assim, a responsabilidade da ré quanto aos IPTUs dos anos posteriores, cobrados em sede de execução fiscal.

O dano é evidente, não se tratando de mero

aborrecimento, pois se viu a autora, anos após o distrato, ter em seu desfavor o ajuizamento de execução fiscal.

A situação retratada nos autos se insere no chamado dano *in re ipsa*, que decorre do próprio fato e pode ser presumido pelas circunstâncias em que se viu o lesado, a permitir o reconhecimento do abalo.

Logo, está presente o ato ilícito, devendo o mesmo ser reparado.

Quanto ao valor da indenização na esfera moral, tem-se que o objetivo primordial é a compensação do dano reconhecido, sem que signifique enriquecimento à parte ofendida ou coloque em risco a higidez financeira da ofensora, sabido que a finalidade dessa indenização é minorar os transtornos ocorridos, sempre observando a razoabilidade e proporcionalidade.

Considerados tais aspectos, majora-se a quantia relativa aos danos morais para R\$ 7.000,00, a serem atualizados nos termos dispostos na r. sentença.

3 – Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO DA AUTORA, NEGANDO-SE PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ**, tudo nos termos da fundamentação.

Os honorários advocatícios sucumbenciais, bem fixados, devem ser majorados em 5%.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR