



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308455

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011300-79.2023.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que são apelantes JAIME MARTINS NOGUEIRA e SUELI DOS SANTOS ROCHA NOGUEIRA, são apelados ANTÔNIO DE SOUZA, RENATO DE SOUZA e ELIANE CASSIA DE ALCANTARA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E COSTA NETTO.

São Paulo, 30 de março de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1011300-79.2023.8.26.0019

Apelantes: Jaime Martins Nogueira e Sueli dos Santos Rocha Nogueira

Apelados: Antônio de Souza, Renato de Souza e Eliane Cassia de Alcantara

Comarca: Americana

V. 14907

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PERMUTA. CLÁUSULA CONTRATUAL PREVENDO A RESPONSABILIDADE DOS RÉUS PELOS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL, A PARTIR DO INÍCIO DA POSSE. INADIMPLEMENTO QUE PODERIA ENSEJAR COBRANÇA INDEVIDA DOS AUTORES, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS. ART. 34 DO CTN. REEMBOLSO DEVIDO. RECURSO PROVIDO.

É devida a indenização por dano material àquele que pagou os tributos do imóvel, que, segundo cláusula contratual, não eram de sua responsabilidade, em decorrência da inércia do permutante do imóvel em quitar os débitos perante à Municipalidade local.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (p. 126/129), cujo relatório adoto, proferida pela MM^a. Juíza da 1^a Vara Cível da Comarca de Americana que, nos autos da ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais, julgou procedente em parte o pedido inicial para condenar os réus a pagarem “R\$ 12.800,00 a ser atualizado desde a data do inadimplemento, bem como condenar os réus na obrigação de fazer consistente na finalização do inventário e lavratura da escritura de permuta, no prazo de 90 dias contados do trânsito em julgado desta sentença, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 incidentes por trinta dias. Diante da sucumbência arcarão os requeridos com as custas judiciais e despesas processuais, bem como o pagamento dos honorários advocatícios que ora arbitro em 15% do valor da condenação, restando nesta oportunidade indeferidos os benefícios da justiça gratuita diante do descumprimento da determinação de fls. 108”.

Apelam os autores (p. 139/145), sustentando que a sentença merece reforma porque “*Os apelados não cumpriram com a cláusula terceira do contrato de permuta que estava estabelecido que a partir da data da assinatura do contrato de permuta, os apelados se responsabilizariam por impostos, taxas, despesas de condomínio, energia elétrica, seguros, contribuição fiscal de qualquer natureza relacionadas ao bem permutado*”, de forma que são responsáveis pelo reembolso dos valores pagos a título de IPTU, no montante de R\$ 1.766,19, vencidos nos anos de 2022 e 2023.

Recurso tempestivo e isento de preparo, por serem eles beneficiários de gratuidade processual (p. 86).

Contrarrazões apresentadas (p. 149/153).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso comporta provimento.

Consta dos autos que as partes firmaram “contrato de permuta de bens imóveis” em 12 de maio de 2021, no qual ficou estabelecido, na cláusula terceira, que, a partir da assinatura do instrumento, a posse e os direitos sobre o imóvel seriam transmitidos aos permutantes 1 (ora réus), que passariam “*a se responsabilizar por impostos, taxas, energia elétrica, seguros, contribuição fiscal de qualquer natureza que se relacionem ao bem permutado, ainda que lançados em nome do PERMUTANTE (2)*” – p. 19 (grifado no original).

Os autores, por sua vez, ajuizaram esta ação alegando que, apesar da aquisição do imóvel inscrito na matrícula nº 125.447 do CRI de Americana/SP e cadastrado na Prefeitura local sob nº 35.0054.0357.0000, pelos réus, estes não cumpriram a obrigação em relação aos débitos de IPTU's vencidos a partir da posse, razão pela qual quitaram os débitos perante a Municipalidade (p. 30/34).

Dessa forma, considerando que os réus deixaram de efetuar os pagamentos de IPTU que lhe competiam, nos termos da cláusula 3ª (p. 19), é devido o reembolso do valor pago pelos autores. Convém, inclusive, destacar que, tratando-se de IPTU, o contribuinte do imposto é o efetivo possuidor do imóvel (artigo 34 do Código Tributário Nacional), restando clara a responsabilidade dos réus pelo respectivo pagamento, sobretudo porque o não pagamento poderia ensejar cobrança indevida dos autores na qualidade de proprietários registrais do imóvel (p. 37 e 43).

Importante consignar que a atualização cadastral perante o órgão competente, por si só, não afasta o direito da Municipalidade de cobrar dos autores a dívida, por permanecerem como proprietários formais do imóvel, nos termos do art. 1.245, § 1º, Código Civil. Assim, enquanto não transferida a propriedade, ambas as partes são responsáveis solidárias pelos tributos em atraso.

Nessas condições, é de rigor a condenação dos réus ao reembolso do montante pago pelos autores, equivalente a R\$ R\$ 1.766,19, a título de débitos de IPTU dos anos 2022 e 2023, que deverá ser corrigido desde o desembolso, bem como incidentes os juros de mora a partir da citação.

Em face do exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

Nos termos do artigo 85, §11, do CPC, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal exercido pelo advogado da parte vencedora, majoro os honorários advocatícios para 20% sobre o valor da condenação.

A fim de evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento do C. STJ¹ no sentido de que, para o prequestionamento, é desnecessária a explícita indicação dos dispositivos de lei que o fundamentaram.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

¹ AgRg no REsp nº 1127209/RJ – 6ª Turma – Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura – DJe 28.05.12; AgRg no AREsp nº 25722/SP – 2ª Turma – Rel. Min. Humberto Martins – DJe 26.10.11