



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328851

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015492-28.2022.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes IRENILDE FERNANDES COSTA e EMERSON PINHEIRO DA SILVA, são apelados JOSEFA LAUDEIR DE MELO e CRISTIANE DE MELO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

FLÁVIA BEATRIZ GONÇALEZ DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação n.: 1015492-28.2022.8.26.0007

Comarca: São Paulo

Juiz da causa: Alessandro Marcondes França Ramos

Apelantes: Irenilde Fernandes Costa e Emerson Pinheiro da Silva

Apelados: Josefa Laudeir de Melo e Cristiane de Melo

Voto n. 2157.

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS INCIDENTES SOBRE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE IPTU ANTERIOR À AQUISIÇÃO FORMAL DA PROPRIEDADE. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL POR TERCEIROS. AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO DIRETA DAS ANTIGAS PROPRIETÁRIAS. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA POR SUCESSÃO. BOA-FÉ OBJETIVA. INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. OMISSÃO NA REGULARIZAÇÃO FORMAL DA PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE NEXO DE CAUSALIDADE ENTRE AS CONDUTAS DAS APELADAS E O DÉBITO PAGO PELOS APELANTES. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. MERO ABORRECIMENTO. RECURSO DESPROVIDO. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA A TEOR DO ARTIGO 85, § 11, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Irenildes Fernandes Costa e Emerson Pinheiro da Silva** em face da r. sentença de fls. 262/269 que, em sede de ação de obrigação de fazer c/c reparação por danos materiais e morais ajuizada contra **Josefa Laudénir de Melo Biancolino e Cristiane de Melo**, julgou improcedente a demanda autoral.

O Juízo *a quo* reconheceu que as rés não podem ser responsabilizadas pelas dívidas do imóvel tendo em vista que, na época de sua comercialização (2005), o imóvel era isento de IPTU, de forma que tais dívidas referiam-se a um período pelo

qual já não eram titulares do bem. Além disso, julgou que as requeridas não devem ser responsáveis por falha decorrente da corretora de imóveis. No que tange ao pedido de indenização por danos morais, o juiz entendeu que o fato não configurava ofensa grave à dignidade dos autores, sendo um mero aborrecimento, não passível de reparação.

Irresignados, em suas razões recursais (fls. 272/269), sustentam os recorrentes que o juízo de primeiro grau erroneamente validou os efeitos do contrato particular de compra e venda, celebrado entre os apelados e terceiros, sem o devido registro na matrícula do imóvel, o que lhes causou prejuízos. Argumentam que a propriedade do imóvel somente foi transferida para os apelantes em 19/06/2013, data do registro do contrato, e, portanto, qualquer débito anterior a essa data deve ser de responsabilidade dos apelados.

Nesse sentido, afirmam que possuem o direito de demandar em regresso o pagamento de débitos anteriores à aquisição do imóvel. Por fim, argumentam que, em caso de subsistir a validade do instrumento particular, as apeladas devem arcar com os ônus da sucumbência, em observância ao princípio da causalidade.

Recurso processado com contrarrazões (fls. 287/291), nas quais as apeladas sustentam que o instrumento de procuração produzido em 2005 teve o intuito de possibilitar a transferência do imóvel para o Sr. José Gonçalves e sua esposa, e não que fosse realizado negócio jurídico em nome das apeladas com terceiros.

Além disso, alegam que os apelantes atraíram para si a responsabilidade tributária por sucessão, visto que não se incumbiram de buscar por certidões negativas para se certificarem de que o imóvel estaria livre de qualquer encargo obrigacional, com base no art. 34 do Código Tributário Nacional, somado com o art. 42 do CPC.

Não houve oposição à realização do julgamento virtual do recurso, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso interposto.
É o relatório.

A controvérsia em exame cinge-se à responsabilidade pelo pagamento de débitos tributários incidentes sobre o imóvel objeto da demanda, os quais foram

quitados pelos apelantes e referem-se a período anterior à sua aquisição. Os apelantes buscam o ressarcimento dos valores pagos, sob o argumento de que caberia às apeladas a quitação das obrigações fiscais pretéritas, tendo em vista que figuravam como proprietárias registradas do bem antes da transação que culminou na transferência da posse e titularidade.

Do exame aprofundado dos autos, especialmente da prova testemunhal colhida, verifico que a alienação do imóvel em questão foi formalizada por meio de instrumento procuratório conferido a terceiro, cuja finalidade precípua era exclusivamente promover a regularização registral da titularidade do bem em favor de José Gonçalves e Maria Gonçalves, adquirentes originários da transação celebrada no ano de 2005, conforme se depreende do depoimento da testemunha sr. José Gilson (fl. 261).

Nesse contexto, observo que as apeladas não firmaram pessoalmente os instrumentos contratuais constantes às fls. 20/41 e 48/52, os quais foram subscritos por intermédio de mandato.

Tal circunstância reveste-se de especial relevância, pois evidencia que a formalização do negócio jurídico ocorreu sem a participação direta das rés, impondo a necessidade de uma análise criteriosa acerca da legitimidade dos atos praticados no curso da negociação.

O depoimento prestado por José Gilson, que atuou como intermediador na alienação do imóvel no ano de 2005, revelou de forma categórica que a transferência da titularidade do bem não foi regularmente formalizada à época, ressaltando, ainda, que sobreveio uma nova alienação conduzida pela imobiliária, sendo, naquele momento, o imóvel não enfrentava qualquer pendência tributária relativa ao IPTU, uma vez que estava isento da referida exação.

Essa conjuntura probatória conduz à conclusão de que eventual dever de indenizar os apelantes não pode ser imputado às apeladas, que já haviam alienado o imóvel há considerável lapso temporal antes da aquisição pelos apelantes, ainda que não conste registrado na matrícula do imóvel (fls. 48/52).

Outrossim, não se vislumbra nos autos qualquer elemento que indique o recebimento de valores pelas requeridas em decorrência da transação celebrada, tampouco qualquer conduta por elas praticada que tenha concorrido para a situação

ora controvertida.

A responsabilidade tributária deve recair sobre aqueles que, de fato, exerciam a posse e figuravam como adquirentes do imóvel desde a transação originária, não podendo ser imputada às apeladas, que apenas permaneceram no registro imobiliário em razão da ausência de regularização formal da alienação, que incumbia à imobiliária.

Desse modo, entendo que inexistente fundamento jurídico para imputar qualquer responsabilidade às rés, na medida em que restou demonstrado que não eram mais titulares do bem no período em foram constituídos os débitos tributários, sendo que a imobiliária encarregada da intermediação do negócio, incorreu em inequívoca falha ao não exigir a certidão negativa de débitos sobre o imóvel.

Nesse sentido, destaco a correta conclusão lançada pelo i. magistrado sentenciante: *"(...) não podem os réus ser responsabilizados por falha na imobiliária que intermediou sua venda (fl. 42/47), pois não exigida prévia certidão negativa de débitos sobre o imóvel. A falha da imobiliária deve ser analisada na via própria, se ainda não atingida pela prescrição. Não há, portanto, valores a serem ressarcidos pelos réus, já que o débito tributário não se refere ao período no qual eram titulares do bem"*.

No tocante ao pleito de indenização por danos morais, não verifico nos autos qualquer elemento probatório que demonstre a ocorrência de abalo extrapatrimonial suscetível de reparação. A responsabilidade pela quitação do débito tributário questionado não pode ser atribuída às rés, uma vez que inexistente nexo de causalidade entre a conduta das apeladas e o prejuízo alegado pelos apelantes.

Não se vislumbra, portanto, qualquer ação ou omissão das ré que tenha ocasionado o sofrimento ou lesão aos direitos da personalidade dos autores, o que torna insustentável o pedido de indenização por danos morais, dada a ausência de fundamento jurídico que respalde a reparação extrapatrimonial.

Ademais, o mero dissabor, desconforto ou frustração vivenciados pelos apelantes em razão da necessidade de quitar débitos tributários pretéritos não são, por si sós, suficientes para configurar ofensa a atributos inerentes à dignidade da pessoa humana. O dano moral pressupõe lesão a direitos imateriais de envergadura relevante, capaz de causar sofrimento psicológico significativo ou afetar gravemente

a esfera íntima do indivíduo, o que não restou demonstrado no caso concreto.

Diante do conjunto probatório produzido nos autos e das particularidades que envolvem o presente caso, concluo que a sentença recorrida está devidamente fundamentada, encontrando-se em plena conformidade com os princípios que norteiam a matéria, especialmente os da segurança jurídica e da boa-fé objetiva.

Nesse contexto, não há elementos que possam justificar a modificação do julgado, sendo incabível qualquer reforma, razão pela qual se impõe a manutenção da decisão proferida na origem.

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia.

Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, mantendo a sentença tal qual lançada.

Majoro os honorários advocatícios devidos ao patrono das rés, ao total de 15% do valor dado à causa, tendo em vista o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil.

Atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica