



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000347061**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1010469-71.2022.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes ROSANA CLEIS DE SOUSA COSTA e VANDELINO CARDOSO DA COSTA, são apelados FELIPE ANTONIO COSTA, GLAUCIA JULIANA COSTA e FERNANDA DE OLIVEIRA FONTENELE COSTA.

**ACORDAM**, em 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

**ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI**

**RELATORA**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Voto nº 36085**

**Apelação Cível nº 1010469-71.2022.8.26.0405**

**Apelantes: Rosana Cleis de Sousa Costa e Vandelino Cardoso da Costa**

**Apelados: Felipe Antonio Costa, Glaucia Juliana Costa e Fernanda de Oliveira Fontenele Costa**

**Comarca: Osasco**

**Juiz: Ricardo Cunha de Paula**

**Apelação. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais. Compromisso de compra e venda de imóvel. Réus que descumprem sua obrigação de quitação do financiamento do imóvel adquirido e a transferência do bem para o seu nome. Perda superveniente do objeto neste tópico com o cumprimento da obrigação no curso da demanda. Pedidos indenizatórios, entretanto, que devem ser julgados. Julgamento da causa madura. Art. 1.013, parágrafo 3º, I, do CPC. Danos materiais parcialmente devidos. IPTU relativo a período posterior à venda e que foram objeto de execução fiscal ajuizada em face dos vendedores, que são devidos pelos compradores, acrescido das custas finais correspondentes. Réus que também devem arcar com as despesas cartorárias despendidas para o cancelamento do protesto, pela Prefeitura, em nome dos autores. Protesto, inscrição na dívida ativa e ajuizamento de execução fiscal em face dos autores, pela Prefeitura de Osasco. Aplicação por equiparação, entretanto, da Súmula 385 do STJ. IPTU de 2015, devido pelos**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**autores, que gerou anterior inscrição na dívida ativa e foi também objeto da execução fiscal. Impossibilidade de ofensa à moral daquele que já possui registro anterior como mau pagador. Recurso parcialmente provido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra respeitável sentença de fls. 240/241, que, nos autos da ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, extinguiu o processo sem resolução do mérito, por perda superveniente do objeto, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil. Em razão do princípio da causalidade, o réu foi condenado ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Apelam os autores, alegando, em síntese, que o réu Felipe apenas cumpriu a obrigação de fazer, que também era pleiteada nesta ação, entretanto, não se considerou os demais pedidos de indenização por danos materiais e morais, pelo que a transferência do imóvel não prejudicou o objeto total da demanda. Aduzem que, antes mesmo do despacho que determinou a manifestação sobre o cumprimento do acordo, já haviam informado a intenção de prosseguir com o feito em relação aos pedidos indenizatórios.

Houve resposta pelos réus Felipe e Glaucia (fls. 273/280).

**É o relatório.**

***O recurso comporta parcial provimento.***

Consta da inicial que, em 30/11/2017, as partes firmaram compromisso de venda e compra de imóvel consistente no apartamento nº 51 da Torre A do Condomínio Riservatto, situado na Alameda Sombreiro nº 200, na cidade de Osasco, tendo os autores figurado como promitentes vendedores e os



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

réus como compromissários compradores. O apartamento foi vendido pelo valor de R\$1.051.206,45, que seria pago da seguinte forma: R\$100.000,00 em dinheiro; R\$300.000,00 mediante a entrega de outro imóvel (unidade nº 131 do Edifício Alto das Colinas, situado na Avenida Santo Antônio nº 2.142, na cidade de Osasco); e R\$651.206,45 mediante assunção do saldo devedor do financiamento do imóvel, que deveria ser quitado ou transferido para o nome dos compradores réus. Alegam os autores que, embora quitada a parcela em dinheiro e entregue o imóvel, os réus não cumpriram com a quitação ou a transferência do financiamento, bem como deixaram de quitar o IPTU relativo aos anos de 2018, 2019, 2020 e 2021. Diante disso, os autores ajuizaram a presente ação visando compelir os réus a cumprirem a obrigação de fazer consistente na transferência do imóvel para seus nomes com a quitação ou transferência do financiamento, bem como à indenização por danos materiais decorrentes da cobrança de IPTU (R\$22.287,98), despesas com certidão (R\$14,62) e cancelamento de protesto (R\$788,09), além daquelas despesas que viessem a surgir no decorrer da lide, bem como à indenização por danos morais.

Os réus acostaram aos autos a comprovação de quitação do financiamento, com a transferência da propriedade ao réu Felipe Antônio Costa, que afirma ter assumido, perante a Prefeitura do Município de Osasco, a qualidade de devedor. Diante disso, foi arguida a perda superveniente do objeto (fls. 219/222).

Intimados os autores para se manifestarem sobre a perda superveniente do objeto, quedaram-se inertes (fls. 236 e 239), pelo que foi proferida a r. sentença recorrida, extinguindo o processo sem análise do mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

Não se insurgem os apelantes quanto ao cumprimento da obrigação de fazer, se restringindo a insistir na condenação dos réus às indenizações por danos materiais e morais.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Em que pese o silêncio dos recorrentes quando instados a se manifestarem sobre a perda do objeto da demanda, tinham eles já informado nos autos o cumprimento da obrigação de fazer e insistindo nos pedidos indenizatórios, tanto que requereram prazo para tentativa de acordo (fls. 205/206).

Dessa forma, não há de se falar em perda do objeto em relação aos pedidos indenizatórios.

E, estando a causa madura para julgamento, passa-se à apreciação do mérito propriamente dito, nos termos do art. 1.013, parágrafo 3º, I, do Código de Processo Civil, que dispõe: *“Se o processo estiver em condições de imediato julgamento, o tribunal deve decidir desde logo o mérito, quando: (...) I – reformar sentença fundada no art. 485”*.

Quanto aos danos materiais, depreende-se da inicial que o pedido consiste nas cobranças de IPTU relativos aos anos de 2018, 2019 e 2020 (R\$22.287,98), além de despesas com cartório (R\$14,62 e R\$788,09) e custas finais da execução fiscal (R\$222,87), totalizando R\$23.313,56.

Os documentos acostados à inicial demonstram que houve mesmo ajuizamento de execução fiscal, pela Prefeitura Municipal de Osasco, em face dos autores, para cobrança do IPTU (fl. 56), que terminou com acordo homologado em relação aos débitos de 2015, 2018, 2019 e 2020 (processo nº 1503457-17.2020.8.26.0405 - fl. 79).

Quando da notícia de regularização da titularidade do imóvel e quitação do financiamento, o réu Felipe, atual proprietário do bem, afirmou que assumiu a qualidade de devedor junto à Prefeitura de Osasco, o que é demonstrado pelos documentos de fls. 229/234. No entanto, não é possível se depreender que tenha ele assumido as parcelas do acordo firmado entre os autores e a Municipalidade nos autos da execução fiscal, tampouco tenha ressarcido as parcelas já quitadas (fls. 80/85). Somente se depreende que o valor relativo ao ano



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

de 2021, embora tenha ensejado a inscrição dos autores em dívida ativa, foi transferido ao nome do réu pela Prefeitura (fl. 234).

Assim, não há dúvida de que, a partir da data do compromisso de compra e venda firmado em 2017, os compromissários compradores passaram a ser responsáveis pelo pagamento do IPTU.

Contudo, embora os autores tenham pedido o ressarcimento do parcelamento do IPTU de 2018, 2019 e 2020, indicam o valor integral do acordo, devendo, portanto, ser excluído o IPTU de 2015, que é devido mesmo pelos autores, uma vez que anterior ao compromisso de compra e venda.

Ademais, os réus devem ainda ressarcir os autores pelos valores devidos a título de despesas cartorárias de R\$14,62 (fl. 76) e de R\$788,09 (fls. 77/78), despendidas para o cancelamento do protesto relativo ao débito de IPTU, bem como com as custas finais da execução fiscal correspondentes ao valor do IPTU devido pelos réus de 2018, 2019 e 2020.

Quanto aos danos morais, não merece prosperar a pretensão dos recorrentes.

Não há dúvida de que a conduta dos réus ensejou o protesto do nome dos autores, a inscrição na dívida ativa e o ajuizamento de execução fiscal em face dos autores, o que, sem dúvida, acarretam a qualquer pessoa embaraços e restrições ao crédito no mercado financeiro e comercial, tendo em vista que passa a ser visto como mau pagador.

No entanto, nos termos da Súmula 385 do STJ, *“da anotação irregular em cadastro de proteção ao crédito, não cabe indenização por dano moral, quando preexistente legítima inscrição, ressalvado o direito ao cancelamento”*.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

A citada Súmula pode ser aplicada, por equiparação, ao caso dos autos, pois, embora não se trate de anotação em cadastro de proteção ao crédito, verifica-se que a os autores já possuíam débitos inscritos na dívida ativa, relativos ao IPTU de 2015 (fl. 57), que, conforme já consignado, são de responsabilidade dos autores, uma vez que anteriores ao compromisso de compra e venda. O mesmo ocorre com o ajuizamento da execução fiscal, que, embora abrangendo débitos indevidos de 2018, 2019 e 2020, também tinha por objeto o IPTU de 2015 (fl. 72).

Dessa forma, não há de se falar em indenização por danos morais.

Destarte, percebe-se que a sentença recorrida merece parcial reforma, devendo ser mantida a extinção sem resolução do mérito por perda superveniente do objeto somente quanto à obrigação de fazer. No mais de ser a pretensão inicial julgada parcialmente procedente para condenar os réus a pagarem aos autores os valores das parcelas do acordo judicial relativas ao IPTU de 2018, 2019 e 2020, bem como as correspondentes custas finais da execução, além das despesas cartorárias de R\$14,62 e de R\$788,09, tudo com correção monetária a partir dos desembolsos e com juros de mora de 1% a contar da citação. A partir da data de entrada em vigor da Lei 14.905/2024, diante da nova redação conferida ao art. 406 do Código Civil, a correção monetária e os juros de mora deverão observar o que nela consta.

Em razão dos ônus sucumbenciais, os réus deverão arcar com 2/3 das custas e das despesas processuais e os autores com o 1/3 restante, devendo os réus arcarem com os honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação e os autores com a verba honorária de 10% do valor pretendido a título de indenização por danos morais.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Ante o exposto, *dá-se parcial provimento* ao recurso.

**ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI**

**Relatora**