



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359935

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003269-69.2024.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante FRANCISCO GONÇALVES CARDOSO, é apelada MARISE REIS CLARO.

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. 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, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1003269-69.2024.8.26.0590

APELANTE: FRANCISCO GONÇALVES CARDOSO

APELADA: MARISE REIS CLARO

ORIGEM: FORO DE SÃO VICENTE – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADA: MÁRIO ROBERTO NEGREIROS VELLOSO

VOTO nº 12443

EMENTA:

APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER – DANOS MORAIS – CESSÃO DE DIREITOS DE POSSE – INÉRCIA DA APELADA EM TRANSFERIR A TITULARIDADE DO IMÓVEL NA PREFEITURA, QUE GEROU A INSCRIÇÃO DO DÉBITO DE IPTU NA DÍVIDA ATIVA E AJUIZAMENTO DE EXECUÇÕES FISCAIS EM FACE DO APELANTE – DANOS MORAIS DEVIDOS – PRECEDENTES DESTA CORTE – INDENIZAÇÃO FIXADA EM R\$ 3.000,00 DE ACORDO COM AS PARTICULARIDADES DO CASO – RECURSO PROVIDO.

Vistos.

1 - Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais julgada parcialmente procedente pela sentença de fls. 210/213 para “condenar a ré na obrigação de assumir o polo passivo das ações de execução fiscal inerentes aos débitos tributários que recaíam sobre o imóvel descrito na inicial bem como proceder ao registro da escritura de venda e compra junto ao cartório de imóveis competente após realizada a outorga pelo autor.” Diante da sucumbência recíproca condenou cada parte a arcar com as custas e despesas processuais a que deram causa, bem como honorários advocatícios da parte contrária fixados por equidade em R\$ 1.000,00.

Recorre a autor almejando a reforma do julgado, sustentando a ocorrência dos danos morais diante da inércia da ré em

transferir a titularidade do imóvel na Prefeitura de São Vicente, que resultou na inscrição na dívida ativa e ajuizamentos de execuções fiscais de débito de IPTU em seu nome.

Contrarrazões às fls. 240/244.

É o relatório.

2 – Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais na qual o apelante pretende compelir a apelada a registrar o imóvel em seu nome no CRI e ser indenizado por danos morais pela inércia na transferência do cadastro imobiliário na Prefeitura de São Vicente, que resultou na inscrição na dívida ativa e o ajuizamento de execuções fiscais de débito de IPTU.

A controvérsia resume-se em verificar a configuração de dano moral uma vez que as partes não se insurgem quanto aos demais pontos da r. sentença.

A demanda deve ser analisada com as disposições contidas nos artigos 186 e 927, do Código Civil:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

(...)

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Destarte, a eventual responsabilidade no caso exige a comprovação de conduta ilícita (omissão), culpa do agente, existência de dano, além do nexo de causalidade entre a conduta e o dano, nos termos do art. 927 do C.C.

Depreende-se dos autos que o apelante vendeu o

imóvel descrito na matrícula nº 26.951 do CRI de São Vicente a Alexandre Santana Marques em 16/07/2007 (fls. 23/25), que o cedeu para a ré em 30/07/2008 (fls. 29/32).

A partir de 2017 os débitos de IPTU relacionados ao imóvel foram inscritos na dívida ativa (fls. 51/54; 58; e 75) e resultaram em ao menos duas execuções contra o apelante (fls. 55/57 e 59/74).

A impossibilidade de transferência do imóvel pela apelada sem participação efetiva do apelante restou bem estabelecida, uma vez que pendia o registro do inventário de sua genitora Waldecy Gonçalves Cardoso (fls. 18/21).

Todavia, respeitado o entendimento do Juízo *a quo*, a r. sentença deve ser reformada em parte para fixação da indenização por danos morais.

Isto porque a transferência de titularidade do IPTU na prefeitura não depende da prévia transferência no registro de imóveis ou de qualquer ato do apelante, bastando que o interessado apresente cópia do compromisso de compra e venda ou cessão de posse, a exemplo do que ocorre com concessionárias de serviços públicos.

Se assim não fosse seria impossível a qualquer possuidor alterar a titularidade do IPTU e os cadastros permaneceriam em nome dos proprietários.

O contrato é bem claro quanto a responsabilidade da apelada pelos débitos relativos ao imóvel a partir do recebimento da posse (fls. 30/31, item terceiro) e ademais seria desnecessária tal cláusula já que a responsabilidade deriva da própria natureza do negócio.

Assim a inércia da apelada, que durou cerca de 16 anos, constitui omissão relevante porquanto o apelante foi incluído na dívida ativa do município e sofreu ação judicial injustamente, por dívida que não era dele.

Nesse sentido precedente do E. TJSP:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER, DANOS MATERIAIS E MORAIS – OMISSÃO DA COMPRADORA NA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DO IMÓVEL E DO IPTU – INADIMPLÊNCIA NO PAGAMENTO DO TRIBUTO – INSCRIÇÃO DO NOME DO VENDEDOR EM DÍVIDA ATIVA E AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO FISCAL – CONFIGURAÇÃO DE DANO MORAL – RECONHECIMENTO DO DEVER DE INDENIZAR – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$ 5.000,00 – REFORMA DA SENTENÇA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1017691-92.2023.8.26.0005; Relator (a): Marcello do Amaral Perino; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/02/2025; Data de Registro: 03/02/2025)

A função primordial da indenização por danos morais é pedagógica. Para sua fixação, há de se observar a extensão do ato ilícito, a desestimular a repetição de conduta pela parte infratora, bem como a capacidade econômica da vítima e do ofensor, evitando o enriquecimento ilícito, mas buscando a satisfação em contraponto a agrura ocorrida.

No caso dos autos o apelante foi inscrito em seis certidões da dívida ativa, contudo apenas duas execuções fiscais foram ajuizadas e não há provas de que tenha sofrido constrição patrimonial ou protesto dos títulos.

Embora permaneça como responsável solidário pelo débito até a regularização da transferência do imóvel, o cadastro do imóvel na prefeitura foi alterado por decisão judicial (fls. 198 e 207/209), de modo que a questão está resolvida quanto a futuros débitos.

Assim, ainda que caracterizados os danos morais, as consequências ao apelante não foram graves, o que deve influir na quantificação da indenização.

Nesta direção a indenização pelos danos morais deve ser fixada na quantia de R\$ 3.000,00, devendo os juros moratórios serem atualizados a partir do evento danoso (data da primeira inscrição na dívida ativa – 05/02/2018, fl. 58) nos termos da Súmula 54 do C. STJ¹, por se tratar de responsabilidade extracontratual.

A correção monetária e os juros moratórios deverão acatar a aplicação da taxa Selic (REsp 1.795.982/SP) até a promulgação da Lei 14.905/24, quando então a atualização monetária será feita pelo IPCA (art. 389, parágrafo único, Código Civil), e os juros moratórios pela Selic, deduzido o IPCA (art. 406, parágrafo único, Código Civil).

Diante do acolhimento do pedido indenizatório o ônus da sucumbência deve ser imposto integralmente à apelada que decaiu da maior parte dos pedidos, portanto arcará com a integralidade das custas e despesas processuais e honorários advocatícios majorados para R\$ 1.000,00, nos termos do art. 85, §11 do C.P.C.

3 - Ante o exposto, **DA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR

¹ Os juros moratórios fluem a partir do evento danoso, em caso de responsabilidade extracontratual.