



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382736

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028771-05.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes ALESSANDRA CARNIO COSTA e MARIO GILBERTO COSTA, são apelados JESUINA APARECIDA DE SOUZACAPUZZO e VILSON CAPUZZO.

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 em parte 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 CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1028771-05.2023.8.26.0506

Apelantes: Alessandra Carnio Costa e Mario Gilberto Costa

Apelados: Jesuina Aparecida de Souza Capuzzo e Vilson Capuzzo

Comarca: 6ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto

Magistrado(a): Ana Paula Franchito Cypriano

Voto nº 6257

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER E DANOS MORAIS. AUTORES PROMOVERAM AÇÃO VISANDO COMPELIR OS RÉUS A REGISTRAREM IMÓVEL EM SEU NOME. DÉBITOS DE ÁGUA E ESGOTO COBRADOS EM FACE DOS VENDEDORES. COMPRA E VENDA REALIZADA HÁ MAIS DE 20 ANOS E QUITAÇÃO HÁ MAIS DE 5 ANOS. CABIMENTO. INÉRCIA DOS ADQUIRENTES. AUSÊNCIA DE PRAZO EM LEI NÃO EXIME COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES DE REGISTRAREM O IMÓVEL APÓS QUITAÇÃO. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. DANO MORAL CONFIGURADO. AUSÊNCIA DE REGISTRO QUE FEZ COM QUE HOUVESSE COBRANÇA INDEVIDA EM FACE DOS VENDEDORES. CRITÉRIO EMINENTEMENTE EQUITATIVO. FIXAÇÃO NO VALOR DE R\$ 5.000,00. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de danos morais promovida por Alessandra Carnio Costa e Mario Gilberto Costa em face de Vilson Capuzzo e Jesuina Aparecida de Souza Capuzzo julgada extinta sem resolução de mérito quanto à obrigação de fazer consistente na lavratura da escritura e transferência do imóvel em decorrência da perda superveniente do objeto, e julgada improcedente no que tange ao pedido indenizatório, consoante sentença proferida às fls. 93/97.

Irresignados, os autores interpuseram recurso de apelação às fls. 102/107 alegando, resumidamente, que em 12/03/2002 as partes celebraram instrumento de compra e venda de imóvel, sem realização da escritura em virtude de que havia financiamento sobre o imóvel na época, obrigação que fora

assumida pelos apelados na ocasião. Narram os apelantes que, embora tenha havido quitação do imóvel, os apelados não transferiram o imóvel para seus respectivos nomes, fazendo com que os apelantes fossem surpreendidos em maio de 2023 com débitos de água e esgoto no valor de R\$ 9.733,68 por inadimplência.

Assim, argumentam que, malgrado a transferência de titularidade da conta de água perante a SAERP, não houve efetivamente o registro da escritura pública na matrícula do imóvel, argumentando que subsiste a obrigação de fazer. Ainda, reiteram o pedido de condenação em danos morais dos apelados, em virtude de terem sido os apelados prejudicados por não conseguirem promover a ligação de água em outro imóvel onde iriam iniciar uma construção, em decorrência da descoberta da dívida praticada pelos apelados no imóvel que lhes fora vendido.

Recurso processado e respondido (fls. 116/121).

É o relatório.

VOTO.

A sentença julgou a ação improcedente assim fundamentada:

“O documento de fls. 51/55 comprova o negócio jurídico celebrado entre as partes em 12 de março de 2002, tratando-se de “instrumento particular de cessão e transferência de promessa de venda e compra”. Assim, e como restou incontroverso nos autos, os réus adquiriam o imóvel em questão, e se comprometeram em efetuar a transferência assim que o financiamento fosse quitado (cláusula quinta).

Ainda, a autorização de transferência de fls. 56, embora datada de fevereiro de 2020, indica expressamente que o imóvel foi devidamente quitado em 31/08/2012. Apesar da alegação dos réus de que “não conseguiram fazer a transferência do contrato de promessa de compra e venda de forma administrativa junto a COHAB/RP, porque esta não aceitou com a alegação que já tinha efetivado uma transferência do primeiro mutuário para os Autores e que a renda dos réus não era compatível” (fls. 38), não foi produzida prova desta alegação, o que nos leva a concluir que os requeridos retardaram a transferência do imóvel para os autores, o qual já havia sido quitado em 2012.

Contudo, a escritura de fls. 79/86 efetivamente comprova a transferência do imóvel, sendo datada de 22 de setembro de 2023.

Assim, considerando que a obrigação de fazer já foi cumprida, restou prejudicado esse pedido (perda superveniente do objeto), cumprindo apreciar o pedido de indenização por danos morais, o qual não merece prosperar.

De fato, no extrato de débito de fls. 13 consta o nome do autor, e a notificação de fls. 14/15 indica que o fornecimento do serviço solicitado estava condicionado à quitação dos valores que, realmente, não mais eram de responsabilidade do autor, porque não mais residia no imóvel há anos.

Contudo, percebe-se que a data de envio da notificação foi 10/05/2023, e, no documento de fls. 16/17, datado de 05/06/2023, já consta no nome da requerida. Ou seja, o problema foi solucionado em menos de um mês pelos requeridos, os quais providenciaram a devida transferência da cobrança, parcelando a dívida.

Nesse sentido, e considerando que os próprios autores indicaram a dificuldade em encontrar os réus, de pronto (fls. 4), entendo que os réus agiram com boa-fé, providenciando administrativamente, a solução da questão referente aos débitos de água e esgoto, assim que possível.

Neste caso, entendo que a notificação quanto à existência de débitos junto à SAERP de titularidade dos autores configura um mero dissabor ou contrariedade do cotidiano, e não se presta a dar ensejo à configuração de dano moral indenizável.”

É cediço que o registro da compra e venda de imóveis garante autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, consoante art. 1º da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73). Assim, determina a lei que deverá ser feito o registro, na matrícula, da compra e venda de imóveis (art. 167, inc. I, 29).

Também dispõe o art. 1.245 do Código Civil que a transferência de propriedade só se efetiva mediante o registro do instrumento de compra e venda perante Cartório de Registro de Imóveis, sem o que o imóvel continua a ser havido como de titularidade do alienante.

Não obstante a previsão legal do registro da compra e

venda do imóvel pelo compromissário comprador, não há prazo estabelecido nem punição prevista na lei em caso de não averbação da escritura pública para fazer constar o novo proprietário do imóvel.

Embora não haja prazo específico previsto em lei para transferência de propriedade, que se opera mediante o registro da escritura pública na matrícula do imóvel, a ausência de averbação registral gera insegurança jurídica, uma vez que continuará constando como proprietário o alienante do imóvel.

No caso concreto, os apelantes venderam imóvel financiado para os apelados, que após a quitação não providenciaram a alteração dominial perante o Cartório de Registro de Imóveis e nem alteração perante o órgão de saneamento responsável pelo fornecimento de água (SAERP).

Não há que se falar em perda do objeto processual, pois pretendem os apelantes não só a lavratura de escritura pública, mas também que os apelados procedam ao registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Em observância ao princípio da continuidade registral, o alienante tem o direito de compelir o compromissário comprador a proceder à averbação da escritura na matrícula do imóvel.

Isso porque, em analogia à adjudicação compulsória inversa, tem o alienante tem a obrigação de outorgar a escritura de compra e venda do imóvel, mas também o direito de se liberar das obrigações relativas a ter em seu nome a propriedade de imóvel, como aconteceu.

Por outro lado, ao comprador há obrigação de registrar a escritura pública definitiva com o fim de liberar a promitente vendedora das obrigações atinentes ao bem.

Assim, não obstante a inexistência de prazo previsto em lei para regularização, além da necessidade de pagamento de impostos e emolumentos para proceder à transferência do bem imóvel, é de se convir que cinco anos – desde a quitação em 05/02/2020 – é um prazo suficiente para que seja feito o

registro da escritura no imóvel.

Evidentemente que os promitentes vendedores, ao entregar o imóvel e receber a totalidade do preço, passaram a nutrir a justa expectativa de que os compromissários compradores transfeririam o domínio íntegro da *res*, a fim de ser verem livres dos encargos.

Pouco importa se os réus passaram por dificuldades financeiras. Essa circunstância não lhes autoriza furtarem-se a seus compromissos contratuais em prejuízo da contraparte, que se vê onerada por ônus por prazo indefinido, haja vista que a celebração do negócio jurídico ocorreu há mais de 20 anos.

Nesse sentido, há julgados por este E. TJSP:

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. PEDIDO INDENIZATÓRIO. REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Sentença que extinguiu o pedido de obrigação de fazer por perda superveniente do objeto e julgou improcedente o pedido indenizatório. Insurgência da autora. Acolhimento. Requerida que tinha o dever, de acordo com o princípio da continuidade registral e da relação estabelecida entre as partes por meio do compromisso de compra e venda, de promover o registro da escritura de compra e venda do imóvel, bem como realizar o pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel desde a aquisição. Dano moral configurado. Vendedora que teve de responder a execuções fiscais, por débitos que não eram de sua responsabilidade, em decorrência da inércia da compradora do imóvel em regularizar a propriedade imobiliária e o cadastro perante à Municipalidade local. Montante indenizatório ora fixado em R\$5.000,00 que se mostra adequado e razoável. Verba sucumbencial de responsabilidade da requerida, por ter dado causa ao ajuizamento da ação. Fixação abaixo do pretendido na indenização imaterial que não implica em repartição da citada verba (Súmula nº 326 do STJ). Precedentes. Sentença reformada em parte. Recurso provido.” (Apelação Cível 1009773-03.2023.8.26.0566; 3ª Câmara de Direito Privado; j. 25/04/2024) – meus destaques.

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA INVERSA. Propositura pelo promitente vendedor, para compelir o promissário comprador a receber escritura definitiva do imóvel

*compromissado à venda, com preço solvido. Possibilidade. Direito de qualquer das partes em contrato bilateral à celebração do contrato definitivo e se liberar da obrigação. Art. 463 do Código Civil. **Alegação de inexistência de prazo para cumprimento da obrigação rejeitada.** Exequibilidade imediata do negócio jurídico sem prazo. Artigos 134 e 331 do Código Civil. Decurso de mais de cinco anos desde a quitação integral do preço do apartamento. Concessão de prazo moral de 15 dias pela credora. Prazo mais que suficiente para adoção da providência. Pedido subsidiário de gratuidade dos emolumentos. Ausência de interesse recursal, tendo em vista que a despesa já está abrangida na Justiça Gratuita concedida ao autor. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (Apelação Cível 1010764-43.2019.8.26.0008; 1ª Câmara de Direito Privado; j. 05/05/2020) – meus destaques.*

*“OBRIGAÇÃO DE FAZER - Ação ajuizada pelos vendedores em face dos adquirentes - Procedência - Insurgência dos autores alegando ser a sentença extra e citra petita - Princípios da congruência e adstrição observados - Decisão que encontrou forma diversa daquela pleiteada, mas sem discrepar dos limites do pedido - **Transferência dos direitos reais sobre imóveis que, ademais, só se efetiva com o registro no competente cartório de registro de imóveis - Obrigações dos adquirentes de custear o imposto de transmissão e emolumentos registrários, sob pena da mesma multa diária já prevista na sentença, sem prejuízo da conversão do encargo em perdas e danos - Necessidade, ainda de correção cadastral da propriedade no Fisco Municipal, bem como pagamento dos respectivos encargos desde a data da aquisição, ou reembolso daqueles já comprovadamente adiantados pelos autores - Recurso provido em parte.”** (Apelação Cível 1006920-57.2021.8.26.0609; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 25/10/2023) – meus destaques.*

Quanto ao pedido de indenização por danos morais, com efeito, o dano experimentado mede-se não pela agilidade em que os réus apelados promoveram a regularização dos débitos pela alteração do usuário beneficiário da utilização da rede de saneamento e esgoto, mas sim pelo prejuízo sofrido pelos apelantes, que se viram impossibilitados de utilizá-la mediante a ligação da água em outro imóvel em virtude da existência de débitos em seu nome provenientes do bem que fora vendido há mais de 20 anos (fls. 13/17).

Assim, por um critério eminentemente equitativo e

considerando os parâmetros de fixação praticados por esta C. 6ª Câmara de Direito Privado, condeno os apelados ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00, valor que reputo razoável à consecução dos desideratos de compensação dos danos sofridos sem ensejar locupletamento injustificado às partes.

Ressalto que a condenação em indenização por danos morais em valor inferior ao *quantum* pleiteado pelos autores não acarreta sucumbência da parte, em virtude da Súmula 326 do STJ.

Ante o exposto, **dou provimento em parte** ao recurso.

Em virtude do resultado do julgamento, inverte o ônus da sucumbência, condenando os réus apelados ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixando-os em 10% sobre o valor da condenação.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois “desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais” (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR