



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000384369

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001781-31.2024.8.26.0024, da Comarca de Andradina, em que é apelante LUZIA COELHO BONFIM, é apelado MILTON CRUZ DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1001781-31.2024.8.26.0024

Apelante: Luzia Coelho Bonfim

Apelado: Milton Cruz dos Santos

Relator(a): ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 374

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DEMORA NA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL. BLOQUEIO SISBAJUD EM EXECUÇÃO FISCAL. PARCIAL PROCEDÊNCIA.

I. Caso em Exame. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, envolvendo imóveis vizinhos alienados em 1999, cujos direitos foram cedidos ao requerido em 2015 sem a regularização necessária. A parte autora enfrenta execuções fiscais de IPTU, resultando em bloqueio de valores. Requer reembolso em dobro do valor pago na execução fiscal e indenização por danos morais, além da regularização dos imóveis.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) a responsabilidade pela regularização dos imóveis e (ii) a obrigação de reembolso e indenização por danos morais devido ao bloqueio de valores em execuções fiscais.

III. Razões de Decidir 3. A sentença de improcedência foi parcialmente reformada, reconhecendo a responsabilidade do requerido pelo reembolso dos valores pagos em execuções fiscais, com correção monetária e juros legais. 4. O pedido de indenização por danos morais foi julgado procedente, devido à subtração de valores em conta originados de execuções fiscais, configurando dano moral *in re ipsa*.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso parcialmente provido. Condenação do requerido ao reembolso dos valores pagos em execuções fiscais e ao pagamento de indenização por danos morais. Obrigação de regularizar o débito imobiliário vinculado ao imóvel.

Tese de julgamento: Reembolso dos valores pagos em execuções fiscais é devido, com correção monetária e juros legais. Indenização por danos morais é procedente, considerando a subtração de valores em conta e a omissão do requerido. Jurisprudência Citada: STF, Súmula n. 159. TJSP; Apelação Cível 0005569-97.2015.8.26.0505; Relator: Rui Cascaldi; Data do Julgamento: 13/11/2019. TJSP; Apelação Cível

1000366-28.2021.8.26.0344; Relator: Luiz Antonio de Godoy; Data do Julgamento: 16/01/2023.

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, relativa a imóveis vizinhos alienados em 1999, cujos direitos foram cedidos ao requerido em 2015, sem regularização necessária, fato que tem ensejado o ajuizamento de execuções fiscais em relação a débito de IPTU contra a parte autora. Aduz que, em decorrência dos débitos, houve o bloqueio de valores. Requer a condenação do requerido ao reembolso em dobro do valor pago pela parte autora na execução fiscal sob nº 1503443-46.2019.8.26.0024 e ao pagamento de indenização por danos morais no valor equivalente a dez vezes o valor dos débitos em aberto. Requer também a condenação do réu a lavrar a escritura pública e transferir a titularidade dos imóveis junto ao CRI, assim como transferir o cadastro fiscal e os débitos junto à prefeitura, sob pena de multa diária. Juntou documentos (fls. 14/37).

Contestação a fls. 90/98 afirma que os imóveis são oriundos da mesma matrícula sob n. 12.979 do CRI de Andradina, pertencente ao *de cujus* Clemente Bonfim, cônjuge da parte autora, os quais não estão desmembrados para possibilitar a outorga das escrituras públicas. Sustenta que, além disso, não houve a realização do inventário do *de cujus*. Aduz que há cláusula contratual prevendo que a escritura pública será lavrada assim que a documentação estiver em ordem. Assevera que não é possível a transferência da titularidade junto aos cadastros da Prefeitura enquanto não outorgada a escritura pública. Impugna os pedidos de danos materiais e morais. Requer a improcedência dos pedidos. Juntou documentos (fls. 99/104).

Houve réplica (fls. 108/126) e desinteresse das partes em outras provas (fls. 147 e 148/149), bem como decurso do prazo para manifestação sobre os documentos juntados com a réplica.

Sentença de improcedência de fls. 154/157, fundada na exceção do

contrato não cumprido e inexistência de responsabilidade tributária antes do registro da escritura.

Recurso da autora de fls. 162/190 visando a reforma e inversão sucumbencial, alegando que o inventário foi registrado nas matrículas, com exceção da 12.979, que já era de propriedade do apelado, sendo o impeditivo a existência de impostos inadimplidos desde 2004, bem como a existência de cláusula contratual sobre o assunto.

Contrarrazões a fls. 194/198.

É o relatório.

DECIDO.

Merece parcial reforma a r. Sentença de improcedência de fls. 154/157, que assim foi fundamentada:

“(...) É incontroverso que as partes firmaram, em 05 de janeiro de 1999, compromisso de venda e compra referente a parte do imóvel objeto da matrícula n. 12.979 do CRI desta comarca de Andradina, sito a Av. Getulio Vargas (fls. 22/23), assim como a integral quitação do preço. Também é incontroverso, que a parte autora firmou compromisso de compra e venda, em 14 de junho de 1999, com o Sr. Marlúcio Batista dos Santos, referente a outra parte do mesmo imóvel objeto da matrícula n. 12.979 do CRI desta comarca (fls. 24/25), o qual transferiu para o requerido em 17/10/2015 (fls. 30 e 31/32). Pois bem. Extrai-se da matrícula do imóvel sob n. 12.979 do CRI desta comarca (fls. 21) que está registrado em nome da autora e de Clemente Bonfim, seu esposo (fls. 19), falecido em 26/04/1992 (fls. 20). Nesse sentido, considerando o casamento sob o regime de comunhão de bens, a autora Clemente Bonfim apenas possui direito sobre parte ideal (50%) do imóvel em questão. Logo, os compromissos de compra e venda são ineficazes, já que a integralidade do imóvel não é de sua titularidade, até porque o

falecido deixou descendentes (fls. 20). Houve, portanto, mera transmissão da posse. Anoto que tais circunstâncias eram de conhecimento dos contratantes, tanto que em ambos os instrumentos negociais consta que a escritura pública seria lavrada apenas após a regularização escritural do imóvel cláusulas 8 (fls. 23) e 7 (fls. 24). Ocorre que a parte autora (vendedora) não realizou a regularização do imóvel, na medida em que conforme matrícula de fls. 21 ainda não foi averbada a transmissão causa mortis, o que era de obrigação da parte autora (vendedora) no plano sucessório. Nesse sentido, falhando em sua obrigação inicial, não pode a autora exigir do requerido qualquer atuação (art. 476, CC). No mais, é cediço que, enquanto não efetuado o registro da escritura, o imóvel continua sob o domínio do vendedor, acarretando todas as consequências daí decorrentes, tal como a responsabilidade tributária indicada na inicial. Por conseguinte, não faz jus a autora ao recebimento de qualquer indenização por danos materiais e/ou morais. (...)

Inicialmente, observe-se que apenas juntada a cópia da matrícula nº 12.979 a fls. 21, na qual apenas consta CLEMENTE (falecido esposo da autora) como proprietário, não tendo sido informado o número do processo de inventário, nem juntada a cópia do formal de partilha apresentado quando do recibo (fls. 141 de 2013) nas matrículas 635, 4.993 e 36.189.

Assim, correta a presunção da falta da apresentação dos documentos mínimos que permitam a realização de escritura para a transferência e regularização, sendo certo que a existência de impostos (IPTU) pendentes não é impeditiva da sua realização.

Portanto, a improcedência da obrigação de fazer para outorga de escritura era de rigor, ao menos até a comprovação da legitimidade da autora firmar o documento em nome do espólio, com relação à matrícula controvertida, o que não ocorreu nos autos, cabendo à autora obter a autorização - judicial ou extrajudicial - para tal, antes de exigir as regularizações subsequentes.

Contudo, observe-se que possível a regularização do imóvel por usucapião.

Por outro lado, a responsabilidade tributária – possibilidade de execução fiscal - não se confunde com a contratual, sendo certo que previsto nos instrumentos o pagamento dos impostos pelo adquirente, que recebeu a posse dos imóveis no ato.

Assim, é hipótese de reembolso – simples (Súmula n. 159 do STF: "*Cobrança excessiva, mas de boa-fé, não dá lugar às sanções do art.1531 do Código Civil*") - dos valores pagos na execução fiscal, isto é, R\$ 2.009,65 em 09/02/2023 (fls. 36) e R\$ 812.92 em 14/5/2024 (fls. 130), devidamente atualizados, bem como constituir obrigação de fazer para que o réu quite – ou parele – o débito imobiliário de fls. 132/136, vinculado ao imóvel controvertido, em 30 dias, sob penas de multa diária, a ser fixada na fase de cumprimento de sentença.

Da mesma forma, o pedido de indenização por danos morais é procedente.

O dano moral, no caso concreto, ficou configurado *in re ipsa*, pois a autora sofreu ajuizamento de execução fiscal em seu desfavor, por débito que deveria ter sido pago pelo réu, bem como a subtração de valores em conta originados de execuções fiscais do imóvel negociado há mais de 15 anos e cedido há mais de 10 anos, sendo incontroversa a omissão do requerido quanto ao pagamento do IPTU, ainda que concorrente a culpa quanto à regularização do imóvel, circunstância que ultrapassa o limite do “mero aborrecimento”, pois representa lesão à esfera íntima da pessoa.

Considerando a capacidade econômica das partes, a relevante contribuição do requerido para o evento e as consequências dos fatos, entendo suficiente, para compensar a lesão moral sofrida, o arbitramento de indenização no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais, conforme precedentes desta Colenda Câmara.

RESPONSABILIDADE CIVIL – Cominatória c/c indenizatória –

Sentença de procedência parcial, para condenar os réus a adequarem no cadastro municipal as informações acerca dos imóveis que adquiriram do autor, em 30 dias, sob pena de multa diária de R\$200,00, limitada a 60 dias; condená-los a pagar as parcelas de IPTU dos imóveis transacionados entre as partes, vencidas a partir de 28.01.2008, ressarcindo eventuais valores já quitados pelo autor; e condená-los, ainda, a indenizar o autor, por danos morais, em R\$5.000,00; bem como julgar parcialmente procedente a denúncia da lide, para condenar a denunciada a ressarcir aos réus denunciantes o pagamento das parcelas de IPTU e demais tributos incidentes no imóvel, vencidas a partir de 28.09.2010, e condená-la, ainda, a ressarcir-los de metade do valor em que os réus foram condenados a indenizar o autor por danos morais – Preliminares afastadas - Autor é legalmente responsável tributário pelas dívidas fiscais municipais incidentes sobre os imóveis que alienou aos réus, por não ter havido alteração do cadastro municipal acerca da transferência da posse ou regularização do domínio – Réus, entretanto, que têm o dever de ressarcir-lo do que ele gastou, a partir do momento em que tomaram posse dos bens, mantida esta responsabilidade até o momento em que a denunciada deles tomou posse – Configurado, ainda, dever dos réus de regularizarem a titularidade da posse junto à municipalidade - Danos morais – Ocorrência – Quantum indenizatório bem arbitrado em R\$5.000,00 – Decisum mantido por seus próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste TJSP – Apelos não providos. (TJSP; Apelação Cível 0005569-97.2015.8.26.0505; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Pires - 1ª Vara; Data do Julgamento: 13/11/2019; Data de Registro: 13/11/2019)

OBRIGAÇÃO DE FAZER - Compra e venda de imóvel – Compradora que não efetivou a transferência do imóvel para seu

nome - Pretensão de que seja a compradora compelida a levar a escritura a registro imobiliário e regularizar o cadastro do imóvel perante a Municipalidade - Cabimento - Instrumento firmado entre as partes que previu a obrigação - Hipótese em que, enquanto o bem permanecer em nome do promitente vendedor, poderá responder por eventual inadimplemento de obrigações propter rem - Inscrição do autor em dívida ativa e execução fiscal ajuizada devido ao inadimplemento de IPTU pela ré - Dano moral configurado - Indenização devida - Sentença reformada em parte para condenar a ré a providenciar o registro da escritura pública, a ser outorgada pelo autor, e regularizar o cadastro do bem perante a Municipalidade, sob pena de multa diária - Condenação da ré, ainda, ao pagamento de indenização por danos morais - Alteração do ônus de sucumbência - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1000366-28.2021.8.26.0344; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/01/2023; Data de Registro: 16/01/2023)

Ante o exposto, por meu voto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso da autora para: i) CONDENAR o requerido ao reembolso de R\$2.009,65 em 09/02/2023 (fls. 36) e R\$ 812,92 em 14/5/2024 (fls. 130) – valores bloqueados em execuções fiscais -, com correção monetária, na forma do Art. 406, §1º do CC (incluído pela Lei nº 14.905/2024), desde os respectivos bloqueios e juros de mora a partir da citação, uma vez que se tratou de ilícito contratual; ii) CONSTITUIR a obrigação de fazer de quitar – ou parcelar – o débito imobiliário de fls. 132/136, vinculado ao imóvel de matrícula nº 12.979, sob pena de multa diária – estabelecida na fase de cumprimento de sentença; iii) CONDENAR o requerido a pagar indenização por danos morais no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com correção monetária a partir desta data (arbitramento) e juros legais, na forma do Art. 406, §1º do CC (incluído pela Lei nº 14.905/2024), desde a citação.

Pela sucumbência, arcará o requerido com honorários de 10% sobre a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condenação: indenização por dano material, moral e débito imobiliário que deve ser quitado.

No mais, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
Relator