



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387724

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000176-05.2024.8.26.0233, da Comarca de Ibaté, em que são apelantes RENATA FAUSTINO e FERNANDA FAUSTINO, são apelados ROSANA CRISTINA HERMOGINES e JOAO PAULO PEDRIM SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000176-05.2024.8.26.0233.

Apelantes: **Fernanda Faustino e Renata Faustino.**

Apelado: **João Paulo Pedrim Silva.**

Apelada: **Rosana Cristina Hermogines.**

Comarca: Ibaté - Vara Única.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Nathália Menezes de Oliveira.**

V O T O Nº. 13748

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER E RESSARCIMENTO. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL POR ESCRITURA NÃO LEVADA A REGISTRO PELO FALECIDO COMPRADOR.

1. Apelo contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar as rés-herdeiras à obrigação de regularização dominial e ao reembolso de tributos quitados pelo vendedor, extinguindo-se o processo quanto à ocupante do imóvel, sem resolução de mérito.

2. As questões controvertidas são: (i) existência de cerceamento de defesa devido à suposta negativa de produção de prova; (ii) legitimidade das herdeiras do comprador para responderem pela regularização registral e por tributos incidentes sobre o imóvel; (iii) legitimidade da ocupante do imóvel para responder pelas obrigações.

3. Rejeição da preliminar, ante a expressa desistência das apelantes quanto à produção de novas provas.

4. Comprovação da venda do imóvel em 2006 ao pai das apelantes, cabendo-lhes a regularização dominial.

5. IPTU cobrado após a partilha do imóvel, impondo às apelantes a responsabilidade pelos encargos incidentes sobre o bem.

6. A ocupante do imóvel, sem vínculo contratual com as partes e sem direito real, é parte ilegítima para responder pela obrigação de fazer, sem prejuízo de eventual ação regressiva quanto aos débitos.

7. Sentença mantida, com majoração honorária, observada a gratuidade.

8. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação (fls. 116/119) interposta por **FERNANDA FAUSTINO e RENATA FAUSTINO** contra a r. sentença de fls. 107/113, cujo relatório se adota, que nos autos da ação cominatória e indenizatória promovida por **JOÃO PAULO PEDRIM SILVA** em face

daquelas e **ROSANA CRISTINA HERMOGINES**, julgou parcialmente procedente a pretensão perante as duas primeiras rés e extinto o processo, sem resolução de mérito, quanto à última, com dispositivo assim redigido:

Ante o exposto e por tudo o que dos autos consta, JULGO EXTINTO o processo contra Rosana Cristina Hermogenes, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil e JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos da inicial para condenar Fernanda Faustino e Renata Faustino à obrigação de fazer consistente em regularizar a cadeia dominial do imóvel descrito na Matrícula nº 87.105 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, no prazo de trinta dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitada a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), e a reembolsar João Paulo Pedrim Silva pelos pagamentos de eventuais tributos que tenha realizado quanto ao referido imóvel, fazendo-o com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Pela sucumbência, condeno a parte autora e a parte ré a arcar com as custas e despesas processuais na proporção de 30% (trinta por cento) a primeira e 70% (setenta por cento) a segunda. CONDENO o autor ao pagamento aos patronos de Rosana de honorários advocatícios correspondentes a 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, observada a suspensão da exigibilidade da verba pela gratuidade. Igualmente, CONDENO as rés Fernanda e Renata a pagarem ao advogado do autor honorários ora arbitrados também em 10% (dez por cento) do valor da causa, observado também os efeitos da gratuidade. Para fins de eventual liquidação, os valores para reembolso devem ser acrescidos de correção monetária desde a data do pagamento efetivamente realizado pelo autor, a ser realizada pelo IPCA-E (artigo 389, parágrafo único, do Código Civil). Incidirão também os juros de mora de 1% ao mês desde o mesmo termo até 29/08/2024. A partir de 30/08/2024, nos termos da Lei nº 14.905/2024, os juros de mora devem ser calculados de acordo com a Taxa Selic, deduzido o índice de correção monetária (artigo 406, §1º, do Código Civil), sendo certo que, se a referida taxa apresentar resultado negativo, este será considerado igual a zero para efeito de cálculo dos juros de referência (artigo 406, §3º, do Código Civil).

As apelantes sustentam, em síntese, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, alegando que lhes foi vedada a produção das provas requeridas. No mérito, aduzem que não tinham conhecimento acerca de débitos incidentes sobre o imóvel alienado pelo apelado ao seu pai em 27/07/2006. Argumentam que somente em 05/04/2022, com a abertura e

finalização do inventário, herdaram os direitos sobre o bem. Ponderam, ainda, que a ocupação do imóvel é feita exclusivamente pela corré não apelante, com quem mantêm parco contato, a qual seria a verdadeira responsável pelos encargos inadimplidos, como usuária do bem e dos serviços. Defendem que o apelado, ciente de que ainda figurava no registro imobiliário, deveria ter regularizado a situação ou comunicado a transação aos fornecedores de serviços, evitando cobranças indevidas. Por fim, argumentam que pretendiam resolver a questão de forma extrajudicial, mas não foram procuradas pelo apelado.

Apelação tempestiva (fls. 130), de preparo dispensado ante o benefício da gratuidade (fls. 94) e com contrarrazões apenas pela corré não apelante (fls. 124/128), afirmando não ser herdeira, nem ter participado da partilha, o que, segundo alega, afasta sua responsabilidade pela regularização registral e por eventuais débitos.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso *não* comporta provimento.

Inicialmente, ***rejeita-se*** a preliminar de cerceamento de defesa, pois, após regularmente intimadas para manifestação sobre a produção de provas (fls. 94), as apelantes expressamente declinaram de diligências probatórias adicionais (fls. 97). Essa postura evidencia a preclusão da matéria, além de configurar comportamento contraditório, incompatível com a boa-fé processual (CPC, art. 5º).

No mérito, extrai-se dos autos que o Município de Ibaté/SP promoveu execução fiscal contra o apelado em razão de débitos de IPTU referentes ao ano de 2022 (fls. 18/20).

O apelado, contudo, comprovou que alienou o imóvel ao pai das apelantes em 27/07/2006 (fls. 21/24), razão pela qual os encargos decorrentes da propriedade devem ser atribuídos ao adquirente e, após o seu falecimento, às suas sucessoras.

Nos termos do art. 490 do Código Civil, salvo disposição contratual em sentido contrário, incumbem ao comprador as despesas com escritura e registro. Como não há cláusula diversa, a responsabilidade pela averbação é dos adquirentes.

É certo que, enquanto não realizado o registro, o alienante permanece, perante terceiros, como proprietário formal do bem (arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil). Todavia, isso não impede que ele se volte contra os sucessores do comprador para compelir a regularização da situação dominial e pleitear ressarcimento de eventuais prejuízos.

Conforme jurisprudência consolidada do STJ, o registro da escritura definitiva é condição para afastar a responsabilidade tributária do alienante perante o Fisco:

Não se desconhece que a obrigação de levar a registro o instrumento de compra e venda, após o integral adimplemento da avença, em geral incumbe ao comprador, que, não raro, resiste à imediata averbação, visando postergar o pagamento de taxas, emolumentos e de imposto incidente na operação. Sucede que tal oposição ou procrastinação, em gerando prejuízo à parte contratante, resolve-se em perdas e danos, não interferindo na relação jurídico-tributária entre os sujeitos passivos solidários do IPTU e o sujeito ativo. Na forma da jurisprudência do STJ, só o registro da escritura definitiva de compra e venda autoriza o reconhecimento da ausência de responsabilidade tributária do proprietário vendedor do imóvel "razão pela qual não serve a essa finalidade o contrato de promessa, ainda que registrado e apoiado nas cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade" (STJ, AgInt no REsp 1.948.435/RJ, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, DJe de 18/11/2021).

contra os reais responsáveis.

A propósito, ainda que as apelantes aleguem desconhecimento quanto à existência de débitos vinculados ao imóvel, a cobrança do IPTU (fls. 92/93) tem como marco temporal justamente o momento em que passaram à condição de proprietárias, por força da partilha realizada no inventário do genitor, em 25/04/2022 (fls. 63/66). A partir desse marco, passou a incumbir-lhes o dever de diligência quanto à regularização dominial e ao adimplemento das obrigações tributárias incidentes sobre o bem, inclusive o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, nos termos da legislação aplicável.

Quanto à alegação de ausência de tentativa prévia de resolução extrajudicial por parte do apelado, cumpre salientar que, além desse fato não ter sido comprovado, a inércia de uma das partes em buscar composição amigável não constitui óbice ao ajuizamento da demanda.

O acesso à jurisdição, consagrado no artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal, assegura a todos o direito de provocar o Judiciário para tutela de direito ameaçado ou violado, sendo desnecessária a prévia tentativa de solução consensual, salvo previsão legal expressa em sentido diverso, o que não se verifica no presente caso.

Por fim, no que diz respeito à corré não apelante, ocupante atual do imóvel, é inequívoca sua ilegitimidade para responder pela regularização registral do bem, porquanto não possui qualquer direito real sobre o imóvel, tampouco celebrou negócio jurídico com o apelado-alienante ou com o falecido pai das apelantes-adquirentes. Essa circunstância, no entanto, não a exime de eventual responsabilidade pelos encargos decorrentes da posse e do uso do bem, a depender do título jurídico que fundamenta sua ocupação (como comodato, locação ou mera tolerância), podendo ser responsabilizada em ação própria, nos termos do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

art. 34 do CTN, dos arts. 569 e 582 do Código Civil, e do art. 23 da Lei nº 8.245/91.

Desprovido o recurso, majora-se de 10% para 11% sobre o valor da causa a verba honorária devida pelas apelantes ao patrono do apelado, observada a gratuidade (arts. 85, § 11, e 98, §§ 2º e 3º, do CPC).

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator