



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388776

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003812-08.2024.8.26.0191, da Comarca de Ferraz de Vasconcelos, em que é apelante SEBASTIAO APARECIDO VIANA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS KICHISABURO IGUCHI SC LTDA.

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, 23 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1003812-08.2024.8.26.0191

APELANTE: SEBASTIÃO APARECIDO VIANA

APELADA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS KICHISABURO IGUCHI
S/C LTDA

ORIGEM: FORO DE FERRAZ DE VASCONCELOS – 1ª VARA

MAGISTRADO: LUIZ FELLIPPE DE SOUZA MARINO

VOTO nº 12545

EMENTA:

APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER – DANOS MORAIS – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – APELANTE PROCEDEU A TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DO IMÓVEL NA PREFEITURA – INSCRIÇÃO DO DÉBITO DE IPTU NA DÍVIDA ATIVA QUE NÃO IMPLICOU EM EFETIVO PREJUÍZO À APELADA – DÉBITO INTEGRALMENTE QUITADO PELO APELANTE – AUSÊNCIA DE PROVAS QUANTO AO AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO FISCAL OU PROTESTO DO TÍTULO – MERO ABORRECIMENTO – DANOS MORAIS INDEVIDOS CONSIDERANDO AS PARTICULARIDADES DO CASO – PRECEDENTES DESTA CORTE – RECURSO PROVIDO.

Vistos.

1 - Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais julgada procedente pela sentença de fls. 564/567 para “(i) conceder à Requerente título hábil para transferência do imóvel descrito na matrícula nº 70.621, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Poá, constando a Requerente como vendedora e o Requerido, como comprador, devendo a viabilidade de tal registro ser analisada pelo Cartório competente. Ademais, fica o Requerido obrigado ao pagamento dos emolumentos, tributos e demais custos necessários para tal, sendo que, no caso de não pagamento, poderá a Requerente arcar com tais valores e exigi-

los em sede de cumprimento de sentença; (ii) condenar o Requerido ao pagamento de indenização por danos morais, na monta de R\$4.000,00 (quatro mil reais), com correção pela tabela do TJ/SP, devida a partir desta data e juros simples de 1%, desde a data da citação, observadas as alterações da Lei 14.905/2024.” Diante da sucumbência condenou o réu ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, ressalvado o benefício da gratuidade.

Recorre o réu almejando a reforma do julgado, sustentando a inexistência de prazo para transferência do imóvel e incorrência dos danos morais. Alega ter transferido o IPTU para o seu nome muito tempo atrás e que todos os débitos estão pagos, não havendo prova de inscrição na dívida ativa ou de que a apelada sofreu qualquer transtorno em relação aos débitos, tratando-se de mero dissabor.

Contrarrazões às fls. 582/586.

É o relatório.

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

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 a apelada vendeu ao apelante o lote de terreno nº 11 da quadra 6 do loteamento Residencial Paredão, em 23/09/1997 (fls. 470/471), com quitação em 20/06/2000 (fl. 472).

A regularização do loteamento e abertura de matrícula individual ocorreu em 03/06/2004 (fl. 469).

Em que pese a discussão sobre o prazo para cumprimento da obrigação de transferência do imóvel, já superada, é certo que a transferência de titularidade do IPTU na prefeitura não depende da prévia transferência no registro de imóveis ou de qualquer ato da vendedora, 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.

O documento de fl. 474 emitido pela Prefeitura de Ferraz de Vasconcelos em 02/07/2024 comprova a inscrição na dívida ativa do débito de IPTU relativo ao ano de 2023 (CDA 9465) e o atraso do pagamento das parcelas relativas ao IPTU de 2024 até o momento da emissão.

Todavia verifica-se que o apelante consta como compromissário comprador no referido cadastro, comprovando que requereu a transferência do IPTU ao seu nome, o que se corrobora pelas notificações de lançamento de fls. 541/544.

Em casos análogos a jurisprudência do E. TJSP tem consolidado o entendimento de que caracteriza dano moral a inércia do comprador que resultar na inscrição do débito na dívida ativa, seguido de ajuizamento de execução fiscal ou efetivação de protesto em desfavor da vendedora.

No caso dos autos, embora comprovada a inscrição na dívida ativa, o débito relativo ao ano de 2023 foi integralmente quitado pelo apelante, ainda que com atraso (fls. 541/544).

Não há provas de que a inscrição resultou em ajuizamento de execução fiscal ou protesto do título, tampouco que tenha resultado em prejuízo concreto à apelada.

Tal conclusão se reforça pela afirmação da própria apelada no sentido de não estar em funcionamento no momento (fl. 2), de modo que a inscrição na dívida ativa, de qualquer forma, não teria o condão de resultar em prejuízo à sua atuação no mercado ou aos seus negócios.

Logo, não se pode concluir pela omissão relevante do apelante e nem pelo abalo aos direitos de personalidade da apelada, a ensejar a indenização pretendida por danos morais, caracterizando tão somente o dissabor e aborrecimento cotidianos.

Nesse sentido precedente do E. TJSP, ressalvadas as particularidades de cada caso:

Apelação cível. Ação de obrigação de fazer e indenização por danos morais. Insurgência da parte requerida contra sentença de procedência da demanda, que a condenou a realizar a transferência do imóvel por ela adquirido e a providenciar a regularização cadastral da propriedade deste junto à Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, bem como a indenizar o alienante por danos morais. Pretensão de revogação do benefício da gratuidade judiciária concedido ao requerente que não merece acolhida. Ausência de demonstração da capacidade financeira da parte beneficiada. Preliminares de ilegitimidade passiva dos apelantes e cerceamento de defesa afastadas. Pretensão de afastamento da condenação à regularização da propriedade e de transferência do imóvel adquirido. Descabimento. Existência do negócio jurídico pactuado entre as partes que foi suficientemente demonstrada por contrato não impugnado pelos apelantes, que deixaram de indicar razão suficiente para o seu não adimplemento. Instrumento contratual que prevê expressamente a responsabilidade dos apelantes pelas despesas da outorga da escritura, de forma que não podem eles se recusarem ao cumprimento da avença, bem como à regularização da situação cadastral do bem adquirido sem motivo justo e razoável. Pretensão de afastamento da indenização por danos morais que merece acolhida. Abalo aos direitos de personalidade que não foi suficientemente demonstrado, comprovando o requerente apenas a inscrição do débito em seu nome em dívida ativa, sem que tenham sido tomadas medidas judiciais ou extrajudiciais para a cobrança da dívida, que já foi parcelada e vem sendo paga pela requerida chamada ao processo pelos apelantes, vez que adquiriu deles o imóvel. Sentença parcialmente reformada apenas para afastar a indenização pelos danos extrapatrimoniais, mantida nas demais matérias julgadas, inclusive no que tange à sucumbência. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1017555-95.2019.8.26.0309; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Várzea Paulista - 2ª Vara; Data do Julgamento: 17/05/2024; Data de Registro: 17/05/2024)

Assim é caso de dar provimento ao recurso para afastar a indenização por danos morais.

A sucumbência passa a ser recíproca, repartindo-se igualmente as custas e despesas processuais. Cada parte arcará com os honorários advocatícios do advogado da parte contrária, fixados em 10% do valor causa para o advogado da apelada e 15% do valor da causa para o advogado do apelante, estes majorados nos termos do art. 85, §11 do C.P.C. Ressalva-se o benefício da gratuidade concedido ao apelante.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR