



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006188-36.2024.8.26.0071

Registro: 2025.0000396259

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006188-36.2024.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante GABRYELLA AGNES SARAIVA CUNHA, são apelados MANOEL VANDERLEI DA SILVA e STEFANI JOANE FEYES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MAURICIO VELHO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006188-36.2024.8.26.0071

VOTO Nº 37.862

Apelante: Gabryella Agnes Saraiva Cunha

Apelado: Manoel Vanderlei da Silva e outro

Comarca: Bauru – 6ª Vara Cível

Juiz: João Gabriel Cemin Marques

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de cobrança cumulada com obrigação de fazer e indenizatória, onde a autora vendeu um imóvel aos réus, que não transferiram a titularidade do IPTU, resultando em execução fiscal contra a autora. A autora buscou ressarcimento de honorários advocatícios, indenização por danos morais e transferência de responsabilidade fiscal. Os réus reconviram, pleiteando indenização por danos morais e materiais e multa por litigância de má-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em (i) se houve prescrição da pretensão dos réus-reconvintes e (ii) se a condenação da autora em danos morais é devida.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não se caracterizou a prescrição, pois os réus só tiveram ciência do débito em 2022, e a reconvenção foi apresentada antes do decurso do prazo de três anos.

4. A responsabilidade tributária perante a Municipalidade pode ser atribuída tanto à promitente vendedora quanto aos promissários compradores, devido à natureza “propter rem” da obrigação.

5. No entanto, na relação contratual, cabia à autora arcar com o pagamento dos tributos em atraso, relativos ao período anterior à imissão dos requeridos na posse, tornando indevida a sua negatificação e, pois, gerando dever de indenizar.

6. O valor da indenização por danos morais foi considerado excessivo e reduzido para R\$ 5.000,00, atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento: 1. O prazo prescricional começa a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006188-36.2024.8.26.0071

contar a partir do momento em que o titular do direito tem ciência inequívoca do débito. 2. Cabia à vendedora o pagamento dos tributos relativos ao período anterior à imissão dos adquirentes na posse do imóvel, tornando indevida a negativação dos adquirentes.

Legislação Citada: CPC, art. 487, I; art. 85, §2º e §11; Código Civil, art. 206, §3º, V.

Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no AREsp n. 639.598/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 13/12/2016; STJ, REsp n. 1.203.052/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 1/3/2011; TJSP, Apelação Cível 1036500-82.2023.8.26.0506, Rel. Olavo Paula Leite Rocha, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 27/11/2024; TJSP, Apelação Cível 1036059-46.2019.8.26.0602, Rel. Luiz Eurico, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 27/05/2022.

Vistos,

Ao relatório de fls. 152/153 acrescento ter a r. sentença apelada julgado improcedente o pedido principal e parcialmente procedentes os pedidos reconventionais e, em consequência, com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC, extinguiu o feito, com resolução de mérito, para condenar a autora/reconvinda a pagar o valor de R\$ 10.000,00, a título de indenização por dano moral, com correção monetária pela Tabela Prática do TJ-SP a contar da data de publicação da sentença, até a data de 28/08/2024, quando se passará a adotar a sistemática discriminada às fls. 163, e juros de mora na forma da Lei. A parte autora/reconvinda foi condenada ao pagamento de custas e outras despesas processuais, bem como de honorários advocatícios ao patrono do(a) autor(a), arbitrados



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006188-36.2024.8.26.0071

em 10% sobre o valor atualizado da condenação, nos moldes do art. 85, §2º, do CPC, observada a gratuidade deferida.

A autora-reconvinda interpôs recurso de apelo (fls. 167/174), buscando a reforma do julgado. Relata que o contrato foi formulado pela instituição financeira, tendo sido entregue a documentação referente ao imóvel. Aduz que as dívidas possuem natureza “propter rem”, cabendo também à parte adquirente diligenciar a respeito do imóvel, o que não ocorreu. Sustenta que a parte apelada não foi levada em erro. Alega que a inscrição do nome dos requeridos em dívida ativa é legítima, não havendo dever de indenizar. Argui que os réus são devedores solidários em relação à apelante, não sendo possível equiparar a situação com a de pessoas inscritas indevidamente no cadastro de inadimplentes. Afirma que não foram preenchidos os requisitos para a responsabilização da autora em qualquer dano. Ressalta que os apelados tiveram ciência da existência de débitos em 2019, encerrando-se o prazo para reparação civil em 2022. Destaca que o pedido indenizatório formulado em reconvenção restou fulminado pela prescrição. Pugna pela reforma da r. sentença, afastando a condenação da apelante em danos morais. Subsidiariamente, requer seja reconhecida a prescrição do direito dos apelados.

O recurso foi recebido e processado (fls. 175).

Contrarrazões às fls. 178/189.

Não houve oposição ao julgamento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006188-36.2024.8.26.0071

virtual.

É o relatório.

Cuida-se de ação de cobrança cumulada com obrigação de fazer e indenizatória ajuizada pela autora em face dos requeridos. Narra que, em 17/10/2019, vendeu aos réus o imóvel objeto da matrícula nº 127.762 do 2º CRI de Bauru/SP, porém, estes não transferiram a titularidade do IPTU e deixaram de pagar o referido imposto, ensejando a propositura de execução fiscal em face da requerente. Requereu, assim, o ressarcimento da quantia de R\$ 1.000,00, referente aos honorários advocatícios do patrono contratado na execução fiscal, a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 5.000,00, e, ainda, a determinação para que os requeridos promovam a transferência da responsabilidade fiscal do imóvel perante a Municipalidade.

Por sua vez, os réus apresentaram reconvenção, pleiteando a condenação da autora ao pagamento de indenização por danos morais e materiais, no importe de R\$ 12.006,94, e de multa por litigância de má-fé, além do pagamento do débito de imposto pendente, referente aos anos de 2017 e 2018, quando o imóvel pertencia à requerente.

A r. sentença julgou improcedente o pedido principal e parcialmente procedentes os pedidos reconventionais, para condenar a autora/reconvinda a pagar o valor de R\$ 10.000,00, a título de indenização por dano moral.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006188-36.2024.8.26.0071

Insurge-se a autora-reconvinda, apenas em relação à reconvenção, postulando o afastamento da condenação em danos morais, ou, subsidiariamente, o reconhecimento da prescrição.

De início, cumpre observar que não restou caracterizada, na hipótese, a prescrição da pretensão dos réus-reconvintes.

Como destacado pela apelante, o prazo prescricional incidente ao caso é o trienal, previsto pelo Artigo 206, §3º, inciso V, do Código Civil, o qual dispõe que prescreve em três anos a pretensão de reparação civil.

“In casu”, é certo que a aquisição do imóvel ocorreu em 2019, o que, a princípio, faria com que o prazo de três anos se encerrasse em 2022.

Não obstante, pela aplicação do princípio da “actio nata”, o prazo prescricional “(...) *somente começa a correr quando o titular do direito subjetivo violado obtém plena ciência da lesão e de toda a sua extensão, bem como do responsável pelo ilícito, inexistindo, ainda, qualquer condição que o impeça de exercer o direito de ação.*” (AgInt no AREsp n. 639.598/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/12/2016, DJe de 3/2/2017.)

Desta forma, conquanto o “dies a quo” do prazo prescricional fosse, em regra, a data da celebração da avença, na hipótese dos autos os compradores só tiveram conhecimento a respeito do débito em aberto quando da citação na execução fiscal, ocorrida em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006188-36.2024.8.26.0071

julho de 2022 (fls. 34/35), devendo ser esta data considerada para fins de cômputo da prescrição.

De outro lado, o documento acostado às fls. 115 comprova tão somente que a alteração de proprietário foi solicitada ao ente municipal em 26/12/2019, sendo insuficiente, por si só, para demonstrar, de forma incontestada, que, nesta data os adquirentes souberam sobre os tributos em atraso.

Logo, tendo em vista que os réus-reconvintes só tiveram inequívoca ciência do débito em 2022, forçoso reconhecer que a reconvenção, apresentada em 03/05/2024 (fls. 71/88), é anterior do decurso do lapso de três anos, não havendo que se falar em prescrição.

No mais, infere-se dos autos que a autora alienou o imóvel em questão aos requeridos em 17/10/2019 (fls. 20).

Em 2022, foi proposta execução fiscal contra as partes, tendo por objeto tributos em atraso, referentes aos exercícios de 2017 e 2018 (fls. 26/28).

Não obstante, ainda que o contrato de fls. 101/114 tenha sido redigido pela instituição financeira, a vendedora expressamente declarou, no referido instrumento, que o imóvel estava livre de ônus (fls. 103).

Nesse cenário, é certo que, no julgamento dos Recursos Especiais nº 1.111.202/SP e 1.110.551/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 112), o C. Superior Tribunal de Justiça fixou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006188-36.2024.8.26.0071

as seguintes teses: “1 - Tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU; 2 - cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.”

Contudo, a relação havida entre o fisco e o sujeito passivo da obrigação tributária não se confunde com aquela existente no âmbito civil, entre as partes contratantes.

Desta forma, conquanto a responsabilidade tributária junto à Municipalidade possa ser atribuída tanto à promitente vendedora quanto os promissários compradores, notadamente diante da natureza “propter rem” da obrigação, é evidente que, na relação contratual discutida nestes autos, cabia à autora arcar com o pagamento dos tributos em atraso, relativos ao período anterior à imissão dos requeridos na posse do imóvel.

Por conseguinte, não há se falar em licitude da inscrição do nome dos réus-reconvintes em serviços de proteção ao crédito, sendo inequívoco que a negativação se fundamentou em cobrança indevida, porquanto referente a débito cujo pagamento competia à requerente, surgindo o dever de indenizar.

No mesmo sentido, precedentes deste E. Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL — AÇÃO DECLARATÓRIA DE
NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C
RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANO MORAL —
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL —



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006188-36.2024.8.26.0071

RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IPTU – Pretensão da parte autora de imputar a responsabilidade dos débitos referentes ao IPTU até 2023 à parte requerida, com a sua condenação na restituição dos valores despendidos a esse título e dano moral – Sentença de procedência para declarar a abusividade da cláusula XII.1 do contrato, atribuir a requerida a responsabilidade pelo pagamento e condená-la na restituição dos valores despendidos e ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de dano moral – Irresignação da requerida que não comporta provimento – Mérito - Assunção de ônus entre particulares que não altera a responsabilidade fiscal perante a autoridade tributária municipal – Reconhecimento da abusividade da cláusula contratual contrária aos interesses do consumidor aderente – Nulidade decretada – Precedentes do C. STJ – Dano moral configurado – Protesto indevido por dívida do qual não era o responsável legal – Quantum indenizatório adequadamente arbitrado e suficiente para atender o caráter punitivo e pedagógico da indenização extrapatrimonial sem incorrer em enriquecimento sem causa – Precedentes – Sentença mantida – RECURSO NÃO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1036500-82.2023.8.26.0506; Relator (a): Olavo Paula Leite Rocha; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – PRETENSÕES VISANDO À DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS ESTIPULADAS EM INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL QUE ATRIBUEM RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA AO ADQUIRENTE DO LOTE ANTERIORMENTE À CESSÃO EFETIVA DA POSSE, RESSARCIMENTO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE IPTU E INDENIZAÇÃO MORAL – AÇÃO JULGADA PROCEDENTE – PRESCRIÇÃO NÃO RECONHECIDA - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA RECONHECIDA COM ACERTO - DANO MORAL CONFIGURADO - QUANTUM INDENIZATÓRIO MANTIDO - APELAÇÃO NÃO PROVIDA

(TJSP; Apelação Cível 1036059-46.2019.8.26.0602; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2022; Data de Registro: 27/05/2022)

Os danos morais, na espécie, decorrem da inscrição indevida junto aos órgãos de proteção ao crédito e as



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006188-36.2024.8.26.0071

consequências decorrentes da inscrição indevida dispensam comprovação, cuidando-se de danos “in re ipsa”, uma vez que os efeitos danosos são conhecidos, dado o caráter público do cadastro.

Com efeito, *“O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento pacífico de que o dano moral, oriundo de inscrição ou manutenção indevida em cadastro de inadimplentes, prescinde de prova, configurando-se in re ipsa, visto que é presumido e decorre da própria ilicitude do fato.”* (AgInt no AREsp n. 1.501.927/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/11/2019, DJe de 9/12/2019.)

No entanto, com a devida vênia do entendimento do juízo sentenciante, o valor de R\$10.000,00 fixado pela sentença apelada a título de indenização por danos morais mostra-se excessivo e comporta redução.

Neste aspecto, oportuno mencionar que *“(...) havendo na apelação pedido pela improcedência total, é de considerar-se como devolvida ao tribunal a redução do valor indenizatório, ainda que não haja pedido específico do apelante a propósito dessa.”* (REsp n. 1.203.052/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 1/3/2011, DJe de 14/3/2011.)

Assim, o “quantum” indenizatório deve ser fixado de forma proporcional e razoável às circunstâncias concretas, servindo, outrossim, de medida profilática para evitar a reiteração da conduta ilícita por parte da reconvinda, sem, porém, representar



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006188-36.2024.8.26.0071

premiação às vítimas, destinando-se à justa compensação pelos danos experimentados, não podendo caracterizar enriquecimento sem causa, vedado pelo ordenamento jurídico.

Logo, considerando a extensão da ofensa, o grau de culpa do ofensor e a situação econômica das partes, respeitada a convicção do juízo “a quo”, revela-se excessivo o valor da indenização, arbitrado em R\$ 10.000,00, sendo cabível a sua redução para R\$ 5.000,00, importe este que se mostra mais condizente com o dano sofrido, atendendo aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Portanto, a r. sentença apelada deve ser parcialmente reformada, apenas para reduzir o valor da condenação a título de danos morais para R\$ 5.000,00, mantidos os demais termos do julgado, inclusive em relação à sucumbência e consectários legais em relação ao valor de indenização.

Deixo de elevar a verba honorária fixada, em observância ao disposto no artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, em razão do acolhimento parcial do recurso.

Em face do exposto, pelo voto, Dá-se provimento parcial ao recurso, nos termos acima referidos.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
Relatora