



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405680

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023211-21.2018.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ALEXANDRE LEON ALMEIDA LIMA. e CLÁUDIA PEREIRA DE SOUZA LIMA, são apelados DANIELA RODRIGUES BONDEZAN YONAMINE e ADRIANO YONAMINE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

PAULO ALONSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 4012

Apelação nº 1023211-21.2018-8.26.0001

Comarca: São Paulo (8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana)

Apelante: Alexandre Leon Almeida Lima (réu)

Apelados: Adriano Yionamine e Daniela Rodrigues Bondezan Yonamine

Juiz(a) prolator(a): José Fabiano Camboim De Lima

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES QUE NÃO PROVIDENCIARAM A TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE DO BEM NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. INSCRIÇÃO DE DÉBITO TRIBUTÁRIO – IPTU – EM DÍVIDA ATIVA EM NOME DO ALIENANTE. OBRIGAÇÃO DE TRANSFERIR O IMÓVEL BEM DETERMINADA. DANO MORAL CONFIGURADO. INDENIZAÇÃO BEM FIXADA EM R\$ 10.000,00.

1. Ação julgada procedente em primeira instância.
2. Recurso do réu parcialmente acolhido, apenas para deferir-lhe a gratuidade processual.
3. Pretendido parcelamento das despesas de transferência do imóvel. Juízo cível que não tem competência para tanto. Débitos tributários sujeitos ao princípio da legalidade, e sobre os quais o juiz não tem disponibilidade.
4. Omissão dos compromissários que geraram a inscrição do nome do vendedor em dívida ativa. Dano moral configurado.
5. Concessão da gratuidade judiciária ao réu. Cabimento.
6. Recurso parcialmente provido, apenas para conceder a gratuidade judiciária ao apelante. Sentença mantida.

*Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 208/211, cujo relatório adoto, que julgou **procedente** a ação de obrigação de transferir a titularidade de imóvel alienado, c.c. indenização por danos morais, estando a parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:*

“Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado por DANIELA RODRIGUES BONDEZAN YONAMINE e ADRIANO YONAMINE em face de ALEXANDRE LEON ALMEIDA LIMA e CLÁUDIA PEREIRA DE SOUZA LIMA para CONDENAR os réus:

A) na obrigação de fazer consistente em receber, firmar e levar a registro a escritura de venda e compra do imóvel descrito na inicial (matrícula nº 141.280, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo), observados os estritos termos do instrumento particular de fls. 21/25, arcando com todos os custos incidentes para tanto, inclusive o imposto de transmissão, no prazo de dez dias, sob pena de multa cominatória diária detalhada abaixo, confirmando a tutela de urgência concedida às fls. 63/64; e B) ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de compensação por danos morais, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do E. TJSP e com juros de 1% (um por cento) ao mês, ambos a partir do presente arbitramento, até o efetivo pagamento, nos termos da Súmula 362 do STJ.

Por via de consequência, julgo extinto o feito com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

A multa mencionada na alínea A supra fica fixada em R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por dia de descumprimento, limitada, por ora, a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como ofício, cabendo sua retirada e encaminhamento pela própria parte autora, inclusive para fins do quanto determinado na Súmula 410 do STJ, comprovando-se a remessa nos autos, no prazo de 10 (dez) dias.

Em razão da sucumbência dos Requeridos (Súmula 326 do STJ), estes arcarão com o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios do patrono do Requerente, que arbitro em 20% (vinte por cento) do valor da condenação devidamente atualizado pelos

índices do TJSP desde a data da prolação da sentença, e com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir do trânsito em julgado dessa decisão” (fls. 210/211).

Recorre o corréu Alexandre Leon Almeida Lima, requerendo, *preliminarmente*, a concessão da gratuidade judiciária. *Quanto ao mérito* pede a improcedência da ação, deferimento do parcelamento das *custas fiscais e notariais* necessárias para a transferência da titularidade do imóvel e afastamento da indenização por danos morais (fls. 214/221).

Contrarrrazões às fls. 226/231.

Recurso tempestivo, desacompanhado de preparo porque com pedido de gratuidade.

Sem objeção ao julgamento virtual

É o relatório.

1. Preliminar: Concessão da gratuidade judiciária.

À vista dos documentos de fls. 241/260, é caso de concessão ao réu-recorrente dos *benefícios da gratuidade judiciária*, já concedidos nos autos do cumprimento provisório de sentença nº 0021207-91.2019.8.26.0001 (fls. 222).

2. Fatos incontroversos. Síntese da demanda:

As partes firmaram instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel em 30/01/2012, *mas* embora quitado o valor pactuado e estando os compromissários compradores na posse do bem, até o ajuizamento da ação não efetuaram a transferência da propriedade no registro do imóvel, além do que não pagaram o IPTU dos anos de 2016, 2017 e 2018, ocasionando a inscrição do nome do autor *Adriano* nos cadastros da dívida ativa (fls. 21/24 e 28/33).

Judicializada a divergência a ação foi *julgada procedente*, com o que não se conforma o corréu *Alexandre*, requerendo o *parcelamento das custas registrarias e afastamento da indenização por danos morais, mas não tem razão*.

3. Não cabe determinar a “*parcelamento das custas fiscais notariais necessárias à transferência da titularidade do imóvel – emolumentos e ITBI*”, uma vez que o juízo não pode impor ao **órgão Fazendário**, que não integra o processo, nenhuma obrigação, até porque o juízo cível não tem sequer competência para tanto, tratando-se de matéria que cabe às *Varas da Fazenda* e à *Seção de Direito Público* deste Tribunal.

Os atos que competem aos compromissários compradores geram *encargos tributários* sobre os quais o juiz não tem *disponibilidade*, porque regidos pelo princípio da legalidade.

4. Dano moral configurado:

A demora injustificada dos demandados em resolver a pendência (*transferência do imóvel*) e a inclusão do nome do autor na dívida ativa por débitos de IPTUs constituem fatos capazes de causar embaraços em sua rotina de vida, o que configura *dano moral*, incidindo as regras dos art. 5º, X, da *Constituição Federal*, e artigos 12 e 186 do *Código Civil*, devendo a indenização ser arbitrada à luz das circunstâncias, gravidade e consequências do ato lesivo.

A quantificação desta modalidade de indenização deriva de arbitramento judicial, e tanto a doutrina como a jurisprudência têm proclamado que a imposição tem duplo escopo: de um lado pode, subjetivamente, amenizar o sofrimento da vítima, na medida em que o fato tenha reconhecimento judicial, servindo assim de resposta ao seu desalento; de outro estimula o infrator a refletir sobre as nefastas consequências de seu ato, servindo de freio para que a conduta lesiva não se repita.

Levando em conta a natureza do fato (*demora na transferência e inclusão do nome do autor na dívida ativa*) e suas consequências, reputo adequado o valor fixado na sentença para reparação por danos morais em **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, que se mostra compatível ao caso tratado nos autos, atento ao princípio segundo o qual o poder discricionário dado ao julgador para estabelecer a indenização a título de reparação de dano moral deve ser exercido com responsabilidade e ponderação.

Pelo exposto, dou provimento parcial ao recurso do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

réu, apenas para conceder ao apelante os benefícios da gratuidade judiciária.

PAULO ALONSO

Relator