



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000434580

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004806-81.2017.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que são apelantes/apelados CLAUDIO JOSÉ DA SILVA SOUTO e LUCIANA BEZZERRA BERTO, são apelados/apelantes LUIZ ANTONIO SANTOS MANEIRA JUNIOR e FABIANA MANSO DE ALMEIDA MANEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso dos autores e negaram provimento ao recurso dos réus. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1004806-81.2017.8.26.0223

Juízo de origem: Guarujá – 3ª Vara Cível

Recorrente(s)/Recorrido(a)(s): Claudio José da Silva Souto e Luciana Bezerra Berto; Luiz Antônio Santos Maneira Junior e Fabiana Manso de Almeida Maneira

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Fabio Francisco Taborda

Voto nº 2.423

APELAÇÕES. OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. Insurgência das partes contra sentença de parcial procedência. Justiça gratuita. Pedido dos autores indeferido. Ausência de comprovação do recolhimento da taxa de preparo recursal. Deserção. Inadmissibilidade do recurso. Débitos de IPTU anteriores à alienação. Prescrição. Em se tratando de pretensão fundada em inadimplemento contratual, aplica-se o prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil. Obrigação do vendedor de quitar débitos vencidos até a tradição porque o domínio é seu. Inteligência do artigo 502 do CC. Sentença mantida. Recurso dos autores não conhecido e improvido o apelo dos réus.

Trata-se de apelações interpostas contra sentença de fls.329/332, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial para condenar os réus a reembolsarem os valores despendidos pelos autores, com atualização desde o desembolso e juros de mora incidentes da citação.

Pleiteia a parte ré o reconhecimento da prescrição do direito da parte autora ou, alternativamente, seja afastada a obrigação de indenizar e elevada a verba sucumbencial.

Para tanto, sustenta, em síntese, que deve ser aplicado o prazo prescricional de 3 anos, conforme artigo 206, §3º, V, CC. Aduz que a pretensão indenizatória não tem relação com o contrato de financiamento imobiliário, mas com o não pagamento do IPTU. Aponta que os débitos não eram desconhecidos da parte autora quando da aquisição do imóvel. Afirma que a ausência de diligência e cautela quando da celebração do contrato de compra e venda torna os apelados

os próprios responsáveis pelos percalços que os alcançaram, porquanto incumbe ao comprador verificar as condições do imóvel antes da aquisição. Cita precedentes jurisprudenciais. Defende tratar-se de obrigação *propter rem*, assim não compete ao antigo proprietário o pagamento da dívida de IPTU. Fundamenta no artigo 130 do CTN. Pugna pelo provimento do recurso.

Por sua vez, os autores pleiteiam, preliminarmente a concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita, e, no mérito, que a ação seja julgada procedente e os réus condenados, também, ao pagamento de indenização por danos morais.

Para tanto, alegam, em suma, que fazem jus à gratuidade da justiça. Defendem a ocorrência de danos morais indenizáveis. Postulam o provimento do apelo.

O recurso dos réus foi preparado (fls. 358/359), prejudicado o do autor em razão do pedido de gratuidade e ambos respondidos (fls. 379/386 e 395/403).

Sustenta a parte ré que o recurso dos autores deve ser julgado deserto. No mais, ambas as partes defendem que o recurso contrário deve ser improvido.

O e. relator sorteado Des. Galdino Toledo Júnior indeferiu o pedido de justiça gratuita formulado pela parte autora (fls. 406/409).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De saída, é caso de não conhecer do recurso interposto pelos autores.

Em juízo de admissibilidade recursal foi indeferido o pedido de assistência judiciária gratuita.

Não obstante, foi conferido prazo à parte autora para comprovar o recolhimento da taxa judiciária recursal em cinco dias, sob pena de deserção (fls. 406/409). Transcorrido o prazo, não veio aos autos a comprovação do recolhimento do preparo (fl. 411).

A providência constitui requisito de admissibilidade da apelação e, uma vez não cumprida, resulta deserto e incognoscível o recurso.

Dito isso, passa-se à análise do recurso dos réus.

Em 01/07/2011, as partes formalizaram *instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças* do imóvel de matrícula nº 22.749 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá (fls. 10/25 e 42/44). Segundo os autores, somente depois da aquisição, acionados em execução fiscal, descobriram débitos de IPTU pendentes e anteriores à aquisição do imóvel, motivo pelo qual ajuizaram a presente demanda, buscando compelir os vendedores a arcarem com tais valores, além de visar também a condenação dos réus em danos morais.

No tocante à prescrição, aplica-se o prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, uma vez ausente disposição legal específica que estabeleça outro lapso temporal para a hipótese. Como bem lançado pelo D. Magistrado, de responsabilidade civil fundada em inadimplemento contratual.

Ainda, a contagem do prazo prescricional inicia-se quando o adquirente toma ciência do débito.

Portanto, tendo em vista que o ajuste foi firmado em 01/07/2011 e a propositura da demanda ocorreu em 02/05/2017, não se consumou a prescrição.

A propósito, esse E. Tribunal de Justiça de São Paulo já entendeu que a obrigação de quitar tributos anteriores ao negócio recai sobre os antigos proprietários, notadamente quando não há declaração na escritura em sentido contrário.

A esse respeito:

“APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS. Sentença de procedência. Irresignação da parte ré. Preliminar de prescrição. Afastamento. Prazo prescricional decenal, pois decorrente o caso dos autos de indenização civil atrelada à relação contratual. Mérito. Não acolhimento. Laudêmio que é de responsabilidade do alienante, salvo previsão em contrário, conforme disposto no art. 686 do CC/1916 e art. 2º do Dec. nº. 95.760/88. Inexistência de cláusula contratual expressa e inequívoca estabelecendo especificamente a transferência da obrigação de pagar o laudêmio ao adquirente. Cláusulas contratuais genéricas e mera

ciência posterior que não cumprem o dever de informação. Aplicação do art. 47 do CDC. Precedentes. Restituição devida. Sentença mantida. Honorários majorados. APELO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1027475-36.2022.8.26.0100; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2023; Data de Registro: 30/11/2023);

Apelação - Compromisso de compra e venda - Ação de Rescisão de Contrato - Improcedência - Procedência do pedido reconvenicional - Insurgência do autor - Aplicação do prazo prescricional decenal nas pretensões decorrentes de inadimplemento contratual - Prescrição do crédito decorrente do contrato - Entendimento do C. STJ - Sentença mantida - Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1005401-53.2021.8.26.0510; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/09/2023; Data de Registro: 12/09/2023);

“APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COBRANÇA DE TRIBUTOS ANTERIOR AO NEGÓCIO JURIDICO. PRESCRIÇÃO. 1. Não há que se falar em ilegitimidade passiva, porque, a obrigação de pagar os tributos do imóvel recai sobre os antigos proprietários responsáveis pelo pagamento. Ademais, há declaração na escritura de venda e compra de que o imóvel se encontrava livre de dívidas e impostos e a obrigação de garantia é inerente ao contrato de compra e venda. 2. Prescrição. Inocorrência. Aplica-se a prescrição do art. 205 do CC. Ainda quando aplicado o disposto no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, o prazo deve ser contado a partir da data em que o autor tomou conhecimento da dívida perante a Municipalidade. 3. Condenação mantida. Obrigação do vendedor de

garantir e responder pelas dívidas desconhecidas do adquirente que recaem sobre o imóvel. Obrigação que se impõe independentemente de culpa ou boa-fé. Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1008041-81.2015.8.26.0011; Relator (a): Carlos Alberto Garbi; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/06/2017; Data de Registro: 28/06/2017)”.
Já adentrando ao mérito, propriamente dito, nos termos do artigo 502 do Código Civil, salvo convenção em sentido contrário, o vendedor responde pelos débitos que onerem a coisa até o instante da tradição, visto que o domínio ainda lhe pertence. Embora as obrigações tributárias sejam de natureza *propter rem*, não se pode negar ao comprador, que as quitou o direito de regresso contra o alienante que as deixou inadimplidas.

Não há prova de que os adquirentes tenham concordado em assumir quaisquer dívidas tributárias anteriores à formalização da venda.

Ademais disso, nos termos da boa-fé objetiva que rege os contratos (art. 422, CC) e da obrigação principal do vendedor de entregar o bem sem gravames que o onerem indevidamente, é inegável que qualquer ônus tributário relativo a período anterior ao contrato de compra e venda deva ser suportado pelos alienantes. O fato de os autores terem sido compelidos a aderir a parcelamento ou a efetuar pagamentos de dívidas fiscais que não deram causa contrária frontalmente o equilíbrio contratual, não podendo recair sobre eles a responsabilidade por tributos gerados antes da aquisição do imóvel.

No caso concreto, ficou demonstrado que os débitos de IPTU relativos ao período anterior à aquisição não foram quitados pelos vendedores. Mesmo sem a caracterização de dano moral, subsiste a obrigação de indenizar no tocante às despesas efetivamente arcadas pelos autores, bem como de quitar integralmente o valor devido a título de IPTU pretérito, assegurando-se a plena regularização do imóvel, consoante a boa-fé contratual e o disposto na legislação civil.

Assim, cumpre manter a condenação dos réus à quitação dos débitos de IPTU referentes ao período anterior à transmissão da propriedade, bem como ao reembolso dos valores que os autores efetivamente pagaram para impedir constrição judicial sobre o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

bem.

ISTO POSTO, voto pelo NÃO CONHECIMENTO do apelo dos autores e pelo IMPROVIMENTO do recurso dos réus, majorando-se para 15% do valor atualizado da causa os honorários advocatícios fixados em favor dos patronos da parte autora e para 15% sobre o valor requerido a título de indenização por danos morais a verba honorária em favor dos advogados dos réus, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR