



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449293

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006314-72.2024.8.26.0302, da Comarca de Jaú, em que é apelante QUITERIA PAULINA DA SILVA CARNEIRO, é apelado EDUARDO PALMIRO.

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 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1006314-72.2024.8.26.0302

APELANTE: QUITERIA PAULINA DA SILVA CARNEIRO (JG)

APELADO: EDUARDO PALMIRO

ORIGEM: FORO DE JAÚ – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: FÁBIO PANDO DE MATOS

VOTO Nº 12683

EMENTA:

APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER – VENDA E COMPRA DE IMÓVEL – POSTERIOR CESSÃO COM ANUÊNCIA DA EMPRESA VENDEDORA – INCONTROVERSO INADIMPLENTO DE IPTU E TAXAS ASSOCIATIVAS – RESPONSABILIDADE DO RÉU CESSIONÁRIO – DANO MORAL CONFIGURADO – SENTENÇA REFORMADA – AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE – RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 84/86, de relatório adotado, nos autos da ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais, ajuizada por QUITERIA PAULINA DA SILVA CARNEIRO em face de EDUARDO PALMIRO, julgou improcedente o feito.

Inconformada, recorre a requerente objetivando a procedência da ação (fls. 91/98).

Contrarrazões as fls. 102/109.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – Narra a autora na inicial que vendeu o lote 19 da quadra I do loteamento Mirante do Rio Jacaré, no município de Jaú, ao requerido, que, no entanto, deixou de pagar IPTU e taxa associativa junto à Associação dos Amigos do Mirante do Rio Jacaré, razão pela qual pretende, por meio desta ação, o recebimento de tais montantes, a transferência do bem para o nome do requerido, assim como a condenação deste em danos morais.

Em contestação sustentou o réu que não consegue realizar a transferência do imóvel por culpa da parte vendedora, uma vez que o ex-marido da requerente não assinou o contrato. Invoca, portanto, a exceção do contrato não cumprido. Afirma, ainda, a inoccorrência de danos morais indenizáveis, pleiteando a improcedência da ação.

O recurso merece parcial provimento.

A autora, por meio de instrumento de particular de venda e compra, adquiriu, em 02/04/2008, imóvel da empresa terceira DOVELI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/S LTDA (fls. 11/16).

Em julho de 2013 houve, com anuência da DOVELI, cessão dos direitos e obrigações da autora ao réu (fls. 61/66).

A leitura do instrumento de venda e compra deixa clara a obrigação da compradora (ora autora) em honrar todos os impostos, taxas e demais despesas (fls. 14, cláusula 7-A).

A cessão realizada revela a obrigação do cessionário (ora réu) em respeitar todas as cláusulas da avença originária (fls. 65, cláusula 3) e, ainda, prevê que, cumpridas todas as obrigações constantes do contrato de compra e venda, a empresa anuente outorgará a escritura

definitiva diretamente ao cessionário (fls. 65, cláusula 6).

A matrícula do imóvel *sub judice*, expedida em 15/07/2024, aponta que a proprietária do bem ainda é a empresa terceira DOVELI (fls. 69/70).

Não há de se falar em exceção do contrato não cumprido.

A empresa DOVELI é, para todos os fins, a proprietária do imóvel, pois é aquela que consta como proprietária no fôlio registral.

Ambas as partes confirmaram que o preço acordado foi pago na integralidade (fls. 03, 43).

O fato de ter o IPTU no nome da autora não significa que ela é o “dona” formal do imóvel; só demonstra que o nome da requerente consta do cadastro do município referente àquele bem. É bem provável que tenha sido apresentado a municipalidade o contrato particular de venda e compra.

O ente municipal, logo, não confere o título de propriedade a ninguém.

Era obrigação do réu, nos termos da cessão, procurar a terceira DOVELI para que a escritura fosse outorgada em definitivo, para posterior averbação na matrícula do bem imóvel.

Isto não aconteceu e, incontroversamente, a autora vem sendo cobrada em razão de tributos municipais e taxas da associação não adimplidos.

O dano moral perseguido é devido.

A execução fiscal se deu em desfavor da autora em virtude de o réu não ter registrado a transferência do bem no cartório de registro de imóveis, aliado ao fato de inadimplemento de tributos do município de Jaú sobre o imóvel. A acrescentar, ainda, o não pagamento das taxas associativas.

A negligência do réu salta aos olhos, restando configurado o ato ilícito a lastrear o dano moral perseguido.

A situação retratada nos autos se insere no chamado dano *in re ipsa*, que decorre do próprio fato e pode ser presumido pelas circunstâncias em que se viu o lesado, a permitir o reconhecimento do abalo.

A autora foi citada em ação de execução fiscal para pagamento de tributos de imóvel alienado há anos o que, sem dúvidas, lhe causou temores e preocupações. A situação ultrapassa o mero dissabor cotidiano presente na vida de todos.

Presente o ato ilícito, deve ele ser reparado.

E, para a fixação da indenização, há de se observar a extensão do ato ilícito, a desestimular a repetição de conduta pela parte infratora, bem como a capacidade econômica da vítima e do ofensor, evitando o enriquecimento ilícito, mas buscando a satisfação em contraponto a agrura ocorrida.

Nesse contexto e observados os parâmetros acima delineados, fixa-se a indenização em R\$ 5.000,00, valor que deverá ser corrigido monetariamente pela tabela prática deste E. TJSP desde a

publicação do v. acórdão, com juros de mora de 1% da citação.

O pleito de transferência do bem imóvel, por outro lado, não deve ser acolhido, pois a autora não consta como proprietária do imóvel. Para que cessem as cobranças, poderá ela, em diligência formal acompanhada de cópia atualizada da matrícula do bem, informar o ente municipal e a associação de moradores que não é a proprietária do imóvel.

O mesmo raciocínio acerca do requerimento de que seja o réu compelido a pagar todos os débitos de IPTU e mensalidades da associação. A relação existe entre o réu e a municipalidade, e o réu e a associação de moradores.

A ação é parcialmente procedente.

Considerados os pedidos autorais, tem-se que ambas as partes restaram vencedoras e vencidas. Cada litigante responderá pelas custas e despesas efetivamente desembolsadas. Condena-se a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor da condenação. Condena-se o réu ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 15% do valor atualizado da condenação.

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

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR