

**INDENIZAÇÃO - DANO MATERIAL - DANO MORAL - BEM IMÓVEL - COMPRA E VENDA -
TRIBUTO - OBRIGAÇÃO DE PAGAR - DESCUMPRIMENTO - CONDENAÇÃO - QUANTIA CERTA
- *ASTREINTE* - NÃO-CABIMENTO**



Ementa: Direito civil e processual civil. Compra e venda de imóvel. Obrigação da compradora de pagar os tributos relativos ao mesmo, expressamente pactuada. Venda posterior a terceiro. Res inter alios em relação à primitiva vendedora, a quem é devida indenização por danos morais e materiais, por ter ela suportado a execução fiscal relativa aos tributos devidos pela compradora. Condenação ao pagamento de quantia certa. Descabimento de *astreintes*.

- A compradora de um imóvel que se obrigou ao pagamento de todos os tributos relativos ao mesmo, a partir do momento da aquisição, não pode se eximir de sua obrigação, assumida perante a vendedora, sob a alegação de que vendeu o bem a terceiro. A vendedora faz jus a indenização por danos morais se tem contra ela proposta execução fiscal para cobrança dos referidos tributos e, outrossim, se, para ver-se indenizada em razão de danos materiais, é obrigada a ajuizar demanda judicial contra a compradora do imóvel. Tratando-se de condenação ao pagamento de quantia certa, não são cabíveis *astreintes*, sendo estas cabíveis apenas em casos de preceitos cominatórios, nos termos do art. 287 do CPC.

APELAÇÃO CÍVEL N° 1.0702.05.262673-7/001 - Comarca de Uberlândia - Apelante: Santa Mônica Empreendimentos Ltda. - Apelada: Aparecida Ferreira de Lima - Relator: Des. ADILSON LAMOUNIER

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 19 de abril de 2007. -
Adilson Lamounier - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Adilson Lamounier* - Conheço do recurso, visto que presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Trata-se de apelação cível interposta por Santa Mônica Empreendimentos Ltda. contra a sentença de f. 52/57, através da qual a MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia julgou procedente o pedido deduzido pela apelante em face da apelada, condenando aquela

a regularizar a situação do imóvel em questão ao DMAE, bem como a pagar à autora o valor de R\$ 594,46 (quinhentos e noventa e quatro reais e quarenta e seis centavos), a ser cor-

rigido pelos índices adotados pela Corregedoria do Tribunal de Justiça de Minas Gerais a partir do vencimento de cada parcela, mais juros legais a partir da citação, mais o pagamento de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) a título de danos morais, a ser corrigido pelos mesmos índices já referidos, a partir da publicação desta decisão, no prazo de 30 (trinta) dias do trânsito em julgado da presente decisão, sob pena de pagamento de multa no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por dia de atraso, na forma do art. 461 do Código de Processo Civil (f. 57).

Em suas razões de recurso (f. 60/65), alega a apelante não ter a recorrida comprovado o sofrimento de danos morais. Afirma, ainda, que, "quando o imóvel foi vendido à autora, ora apelada, o mesmo não tinha ligação de água; logo, se foi a mesma que utilizou o serviço, a ela cabe o pagamento pelo serviço prestado, tampouco, quando da formalização do contrato de retrovenda, dever-se-ia ter dirigido ao DMAE e pedir a baixa das contas de água em seu nome, e não a ré, ora apelante, que nem sequer tinha condições de saber se qualquer ligação de água havia sido realizada e muito menos cadastrada no nome da autora-apelada" (f. 61). Por fim, sustenta que, "como não se trata de obrigação de fazer, mas sim de indenização e, por tal razão, completamente descabida a multa cominatória fixada, mormente

se se atentar para valor tão elevado" (f. 65). Pede, assim, a procedência do recurso para que sejam julgados improcedentes os pedidos.

Contra-razões, às f. 67/69, pelo desproviamento do recurso.

O recurso merece apenas parcial provimento, no tocante ao pedido de decote da multa fixada na sentença.

Quanto aos demais capítulos, o julgado não merece qualquer reparo, mas somente uma ressalva, como se verá.

A apelante, ao contestar os pedidos contra ela deduzidos pela apelada, não negou os fatos afirmados na inicial, limitando-se a aduzir que, por ter vendido o imóvel a terceiro, em 30.04.1999, não seria responsável pelo débito cobrado pela Prefeitura de Uberlândia à recorrida.

É imperioso frisar que, no presente caso, não está em discussão a responsabilidade tributária pelo pagamento das taxas de água e esgoto ao Município de Uberlândia, mas o cumprimento da obrigação expressamente firmada entre as litigantes.

Com efeito, ao firmarem a retrovenda, pactuaram as partes que a recorrente ficaria responsável pelo pagamento dos tributos relativos ao imóvel, incidentes a partir daquela data, conforme se vê do instrumento do contrato, à f. 07.

Assim, não resta qualquer mínima dúvida de que a apelante deve ser obrigada a indenizar a recorrida pelo que esta pagar (ou já houver pagado) na execução fiscal que lhe move o Município da Uberlândia, uma vez que a dívida se refere a tributos incidentes a partir de junho de 1999.

O nobre Juiz *a quo* andou muito bem ao assentar que a alienação do imóvel pela apelante, após a retrovenda firmada com a apelada, constitui *res inter alios* em relação a esta última e em nada obsta a responsabilidade civil daquela.

Ao adquirir o imóvel, responsabilizou-se a apelante pelo pagamento dos tributos relativos a ele e, se não agiu de forma a evitar que

a cobrança dos mesmos recaísse sobre a apelada, foi negligente, devendo ser obrigada a indenizar.

Se foi a apelante ou não quem se utilizou dos serviços de fornecimento de água e esgoto, trata-se de questão absolutamente alheia à controvérsia, que em nada obsta a procedência do pedido.

Não se nega, aqui, a responsabilidade tributária da recorrida. Mas, uma vez exigido dela o pagamento do débito, tem ela o direito de ressarcir-se contra a apelante, a fim de reclamar o cumprimento da cláusula expressa no contrato de retrovenda entre elas firmado.

Ressalvo apenas que o pagamento do valor dos tributos, pela apelante à apelada, ficará condicionado à prova do pagamento, por esta última, à Fazenda Pública Municipal.

Frise-se que tal ressalva não torna condicional a sentença, o que seria vedado pelo parágrafo único do art. 460 do CPC. Condicional, *in casu*, é apenas a obrigação material litigiosa, o que é absolutamente admissível

Quanto aos danos morais, também não merece amparo a irresignação recursal.

O fato de uma pessoa ver-se demandada em juízo por uma obrigação de que se pensava imune, por si só, presume-se, gera transtornos e aborrecimentos que abalam a sua integridade psíquica.

E, se não bastasse, a apelada precisou ainda ajuizar a presente demanda para ver-se indenizada pelos danos materiais sofridos ou evitar o seu empobrecimento, o que também, presume-se facilmente, gera desconforto e intranquilidade indenizáveis.

Quanto ao montante da indenização, também foi fixado de forma razoável, não merecendo reparos, visto que, a par de compensar a vítima, a indenização por danos morais não pode se ressentir de seu escopo pedagógico, qual seja desestimular o ofensor da prática futura de atos semelhantes.

Considerando que, para simples casos de protesto indevido de títulos ou de inscrição indevida do nome de consumidores em cadastros restritivos de crédito, este Tribunal tem julgado que o valor das indenizações por danos morais deva ser estabelecido em valor equivalente a 20 (vinte) salários mínimos; o *quantum* fixado na sentença se revela até mesmo módico, levando-se em conta que o desassossego experimentado pela apelada é presumivelmente superior àquele sentido pelas vítimas, naqueles outros casos.

Reduzir o valor estabelecido na sentença, portanto, implicaria renunciar ao escopo pedagógico da indenização, o que não se pode admitir, mormente se considerado que a apelante julga que o cumprimento de sua obrigação constitui mera caridade para com a apelada.

Por fim, como se disse, o recurso só merece provimento na parte em que pede o decote do pagamento da multa fixada no julgado para o caso de descumprimento da condenação por danos morais.

É que a condenação, *in casu*, é de pagamento de quantia certa, só sendo cabível a multa, nos termos do art. 287 do CPC, no caso de preceitos cominatórios.

Nesse sentido, a jurisprudência do egrégio STJ é assente, *v.g.* e *mutatis mutandis*:

Processual civil. Fazenda Pública. Obrigação de pagar quantia certa. *Astreintes*. Não-cabimento. Precedente. Divergência jurisprudencial não demonstrada.

- 1. Consoante a jurisprudência do STJ, em se tratando de obrigação de fazer (art. 461, § 4º,

do CPC), bem como de entrega de coisa (art. 461-A, § 3º, do CPC), o juiz, de ofício ou a requerimento da parte, pode fixar multa cominatória contra a Fazenda Pública para forçá-la ao cumprimento da obrigação no prazo determinado.

- 2. No entanto, na hipótese de obrigação de pagar quantia certa, predomina no STJ o entendimento de que 'a multa é meio executivo de coação, não aplicável a obrigações de pagar quantia, que atua sobre a vontade do demandado a fim de compeli-lo a satisfazer, ele próprio, a obrigação decorrente da decisão judicial. [...] Em se tratando da Fazenda Pública, qualquer obrigação de pagar quantia, ainda que decorrente da conversão de obrigação de fazer ou de entregar coisa, está sujeita a rito próprio (CPC, art. 730, e CF, art. 100)' (REsp nº 784.188/RS, Rel. Min. Teori Zavascki, *DJ* de 14.11.2005) [...] (REsp 371.004/RS - Rel. Min. João Otávio de Noronha - Segunda Turma - j. em 07.03.2006 - *DJ* de 06.04.2006, p. 254).

Pelo exposto, dou parcial provimento à apelação apenas para decotar da sentença a multa fixada para o caso de atraso no pagamento da indenização por danos morais e condicionar a exigência do pagamento da indenização por danos materiais à efetiva comprovação da quitação da dívida fiscal, pela apelada.

Custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, como da sentença.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Cláudia Maia* e *Eulina do Carmo Almeida*.

Súmula - DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

-:-:-