



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000551

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020920-22.2019.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que , são apelados AGRA KAUAI INCORPORADORA LTDA. e DUO IMOVEIS PIRACICABA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MÁRCIO BOSCARO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO nº 6.794

Apelação Cível nº 1020920-22.2019.8.26.0451

Comarca: Piracicaba

Apelante: Agra Kauai Incorporadora Ltda

Apelado: André Andrade Brandão

Juíza: Camila Ferneda Dossin

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS MONITÓRIOS. Sentença de improcedência dos embargos opostos pela incorporadora. Insurgência da correquerida. Disposição contratual que não impõe ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento de tributos cujos fatos geradores sejam anteriores à celebração do contrato de compra e venda. Abusividade de cláusula que estabelece a responsabilidade do adquirente pelo pagamento do IPTU, devido apenas a partir da efetiva imissão na posse. Entendimento do C. STJ. Ação monitória em fase de conhecimento. Título executivo ainda não formado. Pretensão de suspensão do andamento do feito e de sujeição do processo ao Juízo Recuperacional, suscitada pela apelante, que não comporta acolhimento. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de apelação interposta às fls. 196/215, contra a r. sentença de fls. 171/174, que julgou improcedentes os embargos à ação monitória opostos por Agra Kauai Incorporadora Ltda e procedentes aqueles opostos por Duo

Imóveis Piracicaba Ltda, nos seguintes termos:

“Diante do exposto, julgo IMPROCEDENTES os embargos à monitória opostos por AGRA KAUAI INCORPORADORA LTDA. para, com base no art. 487, I, do Código de Processo Civil, resolver o mérito da demanda, determinando o prosseguimento da ação monitória em seus ulteriores termos.

Diante da sucumbência, pelo princípio da causalidade, condeno o embargante ao pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, que fixo em 10% do valor atualizado da condenação, em atenção ao disposto no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Por outro lado, não reconhecendo a responsabilidade da corretora de imóveis, julgo PROCEDENTES os embargos à monitória opostos por DUO IMÓVEIS PIRACICABA LTDA. a fim de eximi-la da responsabilidade pelo pagamento do débito, resolvendo o mérito da demanda, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Condeno o embargado ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, em atenção ao disposto no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil” (fl. 174).

Irresignado, o apelante alega que a responsabilidade pelo pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel seria do apelado, em razão de cláusula contratualmente pactuada entre as partes. Argumenta que o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) constitui obrigação *propter rem*, a qual se vincula diretamente ao bem, recaindo sobre o adquirente do imóvel a obrigação pelo seu pagamento.

Afirma, ainda, que a sentença que homologou o encerramento da recuperação judicial não transitou em julgado, motivo pelo qual a competência para dirimir questões relacionadas à recuperanda permaneceria atribuída ao Juízo Recuperacional. Sustenta que referida decisão detalha os procedimentos aplicáveis aos credores e aos créditos não habilitados no processo de recuperação, ressaltando que o crédito ora discutido possui natureza concursal, derivada de atividades empresariais realizadas em momento anterior ao deferimento da

recuperação judicial.

Defende, também, que o crédito do apelado está sujeito aos efeitos da recuperação judicial, o que implica sua novação, sendo, por essa razão, incabível o prosseguimento da presente demanda. Aduz que a submissão do crédito ao processo recuperacional independe do trânsito em julgado da decisão que reconheceu sua existência, estando atrelada ao momento de ocorrência do fato gerador. Por fim, destaca que o crédito discutido é de natureza quirografária, devendo seu pagamento observar as disposições estabelecidas no plano de recuperação judicial aprovado. Requer, assim, o apelante, a reforma da sentença, para que sejam julgados procedentes os embargos à monitória por ele opostos.

O recurso é tempestivo, bem preparado e com contrarrazões (fls. 222/229).

É O RELATÓRIO.

Trata-se de ação monitória proposta com o objetivo de obter ressarcimento referente ao pagamento de tributo, cuja responsabilidade pelo adimplemento incumbia à correquerida Agra Kauai Incorporadora Ltda. Em embargos monitórios, sustenta a correquerida que a responsabilidade pelo pagamento do tributo recai sobre o requerente, em razão de cláusula contratual pactuada, além de pleitear a suspensão do feito, sob o fundamento de se encontrar em processo de recuperação judicial.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, o item 4 do título “Declaração do Comprador”, constante da escritura pública de compra e venda celebrada entre as partes, assim dispõe:

"Declara o comprador que: (...) 4) tem conhecimento que, desde a data do instrumento de promessa de compra e venda, mencionado acima, correm por conta dele, outorgado comprador, todos os tributos, impostos, taxas, tarifas e despesas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto da presente" (fl. 17).

Dessa forma, contrariamente ao alegado pelo apelante,

não é possível inferir desse instrumento, qualquer responsabilidade do adquirente pelo pagamento de tributos cujos fatos geradores sejam anteriores à celebração do contrato de compra e venda. É o caso do tributo em discussão nos autos, cujo fato gerador ocorreu em 1º de janeiro de 2015.

A esse respeito, cumpre mencionar o disposto no Código Tributário Municipal de Piracicaba/SP (Lei Complementar nº 224/2008), *verbis*:

“Art. 121. O Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de terreno localizado na zona urbana do Município.

Parágrafo único. Considera-se ocorrido o fato gerador em 1º de janeiro de cada ano, para todos os efeitos legais”

Ademais, destaca-se que a cláusula contratual que transfere ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento do IPTU relativo a períodos anteriores à sua efetiva imissão na posse do imóvel é abusiva, sendo indevida a atribuição da obrigação de tal pagamento antes de o adquirente poder usufruir do bem. Nesse sentido, o entendimento do C. STJ, *verbis*:

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA (...)

4. A responsabilidade pelo pagamento de taxa de fruição, IPTU e despesas condominiais incide a partir da efetiva posse do imóvel, sob pena de os adquirentes terem que arcar com tais ônus financeiros enquanto estão impossibilitados de usufruir do imóvel (...)

7. Agravo interno não provido” (AgInt no AREsp. nº 2.148.949/RJ, 3ª Turma, Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 8/4/24);

“PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL (...) IPTU. REPASSE À COMPRADORA. AUSÊNCIA DE ENTREGA DAS CHAVES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA (...) 5. Para a jurisprudência do STJ, “as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse” (AgInt no REsp n. 1.975.034/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. Aplicação da Súmula n. 83/STJ. 6. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ. 7. Agravo interno a que se nega provimento” (AgInt no AREsp n. 2.368.351/RO, 4ª Turma Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 20/11/23) (g.n.).

E, no mesmo sentido, o entendimento deste E. Tribunal de Justiça, citando-se, para ilustrar, as ementas dos seguintes precedentes:

“Compromisso de compra e venda. Abusividade da cláusula de instrumento particular que transfere aos adquirentes a responsabilidade pelo pagamento de IPTU antes da imissão na posse. Rés que sustentam a impossibilidade de condenação ao pagamento de IPTU, devido à isenção conferida por Lei Municipal. Isenção não oponível à parte autora, uma vez que não se discute responsabilidade tributária perante o Município, mas, sim, abusividade da cláusula de instrumento particular que transferiu à parte autora a responsabilidade pelo pagamento do tributo antes da entrega do empreendimento. Restituição dos valores pagos pelos autores, antes da imissão da posse, determinada. Dano moral não configurado. Ausência

de demonstração de que o nome dos autores tenha sido levado a protesto ou incluído em dívida ativa municipal. Sentença revista em parte. Recurso provido em parte” (Apelação Cível nº 1010521-21.2023.8.26.0506, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Cláudio Godoy, j. 8/10/24) (g.n.);

“APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - COBRANÇA DE IPTU – CERCEAMENTO DE DEFESA E ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADOS - ENCARGO DEVIDO APENAS A PARTIR DA IMISSÃO DA ADQUIRENTE NA POSSE DO BEM - RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA DEVIDAMENTE RECONHECIDA - DEVOLUÇÃO DE TODOS OS VALORES PAGOS PELA COMPRADORA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES – AÇÃO PROCEDENTE - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO” (Apelação Cível nº 1002912-84.2023.8.26.0506, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Erickson Gavazza Marques, j. 21/8/24) (g.n.);

“Declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c restituição de valores. Benefício da Justiça gratuita deferido ao advogado dos autores. Compra e venda de imóvel. Preliminares de ilegitimidade ativa e passiva afastadas. Abusividade das cláusulas que estabelecem a responsabilidade dos compradores pelo pagamento do IPTU, que somente é devido pelo comprador a partir da efetiva entrega do imóvel a ele. Valores adimplidos antes da entrega devem ser restituídos (...)” (Apelação Cível nº 1022719-90.2023.8.26.0506, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. João Pazine Neto, j. 20/8/24) (g.n.).

Assim, não há que se cogitar a atribuição de responsabilidade ao apelado pelo pagamento do referido tributo, cuja obrigação recai exclusivamente sobre a apelante.

Outrossim, a recuperação judicial da apelante, assim como a aprovação do respectivo plano, não enseja a suspensão do trâmite da presente ação monitória, a qual, a partir da oposição de embargos, assume a natureza de ação

de conhecimento. O apelado possui legítimo interesse na obtenção de provimento jurisdicional que confira certeza e liquidez ao crédito em questão.

Nesse passo, o artigo 6º, § 1º, da Lei nº 11.101/05, estabelece de forma expressa que a suspensão prevista no *caput* do dispositivo não se aplica às ações em que se demandem quantias ilíquidas:

" Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial implica;

I - suspensão do curso da prescrição das obrigações do devedor sujeitas ao regime desta Lei;

II - suspensão das execuções ajuizadas contra o devedor, inclusive daquelas dos credores particulares do sócio solidário, relativas a créditos ou obrigações sujeitos à recuperação judicial ou à falência;

III - proibição de qualquer forma de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial sobre os bens do devedor, oriunda de demandas judiciais ou extrajudiciais cujos créditos ou obrigações sujeitem-se à recuperação judicial ou à falência.

§ 1º Terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida"

Ademais, a novação decorrente da aprovação do plano de recuperação judicial, prevista no artigo 59 da Lei nº 11.101/05, não afasta a necessidade de o credor obter, previamente, a certeza e liquidez do crédito. A sentença de procedência na ação monitória, ao constituir o crédito em título executivo judicial, cumpre precisamente essa finalidade. Após a constituição do título executivo, será possível examinar a eventual sujeição do crédito aos termos e condições estabelecidos no plano de recuperação judicial.

Nesse sentido, confira-se o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

“PROCESSO – Indeferido o pedido de suspensão do feito requerido por Oceanair Linhas Aéreas S/A – Avianca – Em Recuperação

Judicial - As ações de conhecimento promovidas contra entidade em recuperação judicial devem prosseguir até a constituição do título executivo judicial, o que compreende, em caso de sentença condenatória de quantia ilíquida, o procedimento da liquidação de sentença até que seja determinado o valor do crédito, deverá ser habilitado junto ao MM Juízo da Recuperação Judicial (...)” (Apelação Cível nº 1012781-07.2018.8.26.000, 20ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Rebello Pinho, 6/5/20) (g.n.);

“AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS (...) EXAME: demanda que se encontra na fase de conhecimento. Título executivo judicial ainda não formado. Pretensão de suspensão do andamento do feito e de sujeição do processo ao Juízo Recuperacional suscitada pela locatária Recuperanda que não comporta acolhida, a teor do disposto no artigo 6º, § 1º, da Lei nº 11.101/2005 (...)” (Apelação Cível nº 1008399-26.2021.8.26.0564, 27ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª. Daise Fajardo Nogueira Jacot, j. 28/02/2023) (g.n.);

“APELAÇÃO CÍVEL. Compra e venda de imóvel. Ação declaratória c/c indenização por danos morais. Procedência para declarar a inexigibilidade do débito e condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais. Irresignação da promitente vendedora. Extinção do processo em decorrência de deferimento de recuperação judicial. Descabimento. Demanda que se encontra em fase de conhecimento, devendo prosseguir até a formação do título executivo certo e exigível, somente após o qual caberia a suspensão e habilitação do crédito nos autos da recuperação. Excepcionalidade de prosseguimento da ação conforme preceptivo do § 1, Artigo 6º da Lei Federal nº 11.101 de 2005. Mérito. Conduta lesiva caracterizada. Situação que excede o mero inadimplemento contratual. Indevida negativação do nome do autor. Danos morais configurados, pois categorizam-se como in re ipsa, cuja existência se presume de modo absoluto. Quantum indenizatório reduzido em observância aos ditames da razoabilidade e proporcionalidade. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação Cível nº 1013823-85.2014.8.26.0114, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel.

Des. Rodolfo Pellizari, j. 8/3/21) (g.n.);

“APELAÇÃO - JUSTIÇA GRATUITA - Ré que demonstrou hipossuficiência financeira em suas razões recursais - Benefício concedido. MONITÓRIA - RECUPERAÇÃO JUDICIAL - Sentença de procedência para converter o mandado monitório em título executivo judicial - Ré em recuperação judicial - Fato que não afeta as demandas voltadas ao reconhecimento do direito do autor e/ou à fixação do valor devido - Inteligência do artigo 6º, §1º, da Lei 11.101/05, que expressamente exclui da regra de suspensão das ações propostas contra o devedor em recuperação as causas em que se "demandar quantia ilíquida" - Ausência de título executivo do credor, autor na ação monitória - Inequivoco interesse do credor de obter certeza e liquidez de seu crédito - Ação monitória que, com os embargos, assume a forma de típica ação de conhecimento - Pleito de suspensão ou extinção rejeitado - Sentença mantida. Nega-se provimento ao recurso” (Apelação Cível nº 1133629-15.2021.8.26.0100, 19ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Sidney Braga, j. 26/8/24) (g.n.);

“Agravo de instrumento. Ação monitória. Fase de conhecimento. Deferido o pedido de recuperação judicial da agravada. Determinação de suspensão da monitória. Inadmissibilidade. Crédito perseguido na ação monitória não se sujeita à recuperação judicial, porquanto ainda não constituído. Ação monitória deve prosseguir até a sentença da fase de conhecimento. Pedido de revogação da gratuidade da justiça deve ser apreciado antes em primeira instância, para que não haja supressão de um grau de jurisdição. RECURSO PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA” (Agravo de Instrumento nº 2235377-14.2023.8.26.0000, 20ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Luis Carlos de Barros, j. 18/2/24) (g.n.);

“APELAÇÃO. Ação monitória julgada procedente. Embargos respectivos rejeitados. Tese de extinção ou suspensão do feito em razão da recuperação judicial da empresa devedora. Descabimento. O crédito perseguido na ação monitória não se sujeita à recuperação judicial,

porque ainda não foi constituído. Sentença mantida. Honorários recursais. Art. 85, §11, CPC. Recurso não provido” (Apelação Cível nº 1003866-07.2021.8.26.0020, 21ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Décio Rodrigues, j. 20/10/23) (g.n.);

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – AÇÃO MONITÓRIA JULGADA PROCEDENTE - EMBARGOS MONITÓRIOS REJEITADOS - AFASTADA A TESE DE EXTINÇÃO OU SUSPENSÃO DO FEITO EM RAZÃO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA APELANTE - FASE DE CONHECIMENTO DA AÇÃO - VERBA HONORÁRIA CORRETAMENTE FIXADA - INOCORRÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE - EMBARGOS REJEITADOS”
(Embargos de Declaração Cível nº 1011716-32.2022.8.26.0100, 33ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Luiz Eurico, j. 19/10/23) (g.n.).

Destarte, conclui-se que a r. sentença atacada, ao julgar improcedentes os embargos monitórios opostos pelo apelante, bem equacionou o litígio em apreciação, devendo, assim, ser mantida, inclusive por seus próprios e judiciosos fundamentos.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, majorando a verba honorária devida ao patrono do apelado para 12% do valor atualizado da causa, com fulcro no artigo 85, § 11 do CPC.

MÁRCIO BOSCARO
Relator