



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000290648

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017945-40.2024.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que são apelantes ELIO ROBERTO MALTA e VERA CRUZ CARRIJO MALTA, é apelado RESIDENCIAL ANNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11616

Apelação Cível: 1017945-40.2024.8.26.0196

Apelante : Elio Roberto Malta.

Apelante : Vera Cruz Carrijo Malta

Apelado : Residencial Anna Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Origem: 3ª Vara Cível - Foro de Franca

Juiz sentenciante: Dr(a). Humberto Rocha

APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DOS AUTORES. Contrato de compra e venda de lote firmado em 2021. Cláusula contratual que transfere ao comprador a responsabilidade pelo pagamento do IPTU a partir da assinatura do contrato. Expedição do Termo de Vistoria de Obras (TVO) apenas em 13.11.2023. Imissão na posse ocorrida somente após essa data. Cobrança do tributo antes da posse que caracteriza cláusula abusiva, nos termos do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes do STJ e desta Corte. Nulidade da cláusula reconhecida. Devida a restituição dos valores pagos a título de IPTU referentes aos exercícios de 2021, 2022 e 2023. Sentença reformada. **Recurso dos autores a que se DÁ PROVIMENTO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **ÉLIO ROBERTO MALTA** e **VERA CRUZ CARRIJO MALTA** contra a sentença de improcedência proferida nos autos da Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual cumulada com Obrigação de Fazer e Pedido de Repetição de Indébito, ajuizada em face de **RESIDENCIAL ANNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

A sentença ora recorrida (fls. 87/92), cujo relatório adoto, julgou

improcedentes os pedidos iniciais, reconhecendo a validade da cláusula 15.7, que prevê a responsabilidade dos compradores pelo pagamento do IPTU desde a assinatura contratual. Condenou os autores ao pagamento de honorários advocatícios no valor de R\$ 1.500,00.

Inconformados, os autores apelaram (fls. 99/107), sustentando, em síntese, que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU somente se inicia com a efetiva imissão na posse do imóvel, o que, no caso, ocorreu apenas em dezembro de 2023. Alegaram que a cláusula contratual é abusiva e pleitearam sua nulidade, com a restituição dos valores pagos indevidamente, bem como a inversão dos ônus sucumbenciais.

Processado o recurso com contrarrazões (fls. 113/118), subiram os autos.

É o relatório.

De início, registro que o recurso preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

Passo, então, à análise da controvérsia, que se restringe à definição do termo inicial da responsabilidade pelo pagamento do IPTU incidente sobre o lote objeto do contrato de compra e venda firmado entre as partes: se é a data da assinatura do contrato, como entendeu o juízo *a quo*, ou a data da efetiva imissão na posse, representada pela expedição do Termo de Vistoria de Obras (TVO), como sustentam os autores.

Os apelantes adquiriram da ré, em 10.01.2021, o lote 15 da quadra “J”, integrante do empreendimento Residencial Gaia, mediante contrato que, em sua cláusula 15.7, estabelece:

“O comprador obriga-se a cumprir, a partir desta data todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços

públicos, bem como o pagamento, a partir desta data, e nas demais épocas próprias, de todas as prestações vincendas do imposto predial e territorial urbano, taxas, contribuições de melhoria, ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o lote objeto deste Instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da vendedora ou de terceiros” (fls. 32)

Não obstante o contrato tenha sido firmado em 2021, a expedição do Termo de Vistoria de Obra (TVO) somente ocorreu em 13.11.2023, sendo a imissão dos autores na posse verificada no mês seguinte (fls. 10). Ainda assim, foram cobrados e pagaram IPTU referente aos exercícios de 2021, 2022 e 2023 (fls. 39/45).

É inequívoca a abusividade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da efetiva imissão na posse, violando o disposto no artigo 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

A cláusula impugnada impõe obrigação excessivamente onerosa ao consumidor, atribuindo-lhe o ônus tributário sem que tenha qualquer possibilidade de fruição ou uso do bem, o que contraria não apenas o Código de Defesa do Consumidor, mas também os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

Nesse sentido, é o entendimento deste E. Tribunal de Justiça, inclusive desta C. Câmara:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame. Ação de rescisão de contrato cumulada com revisão de disposições contratuais e restituição de valores pagos. Autores firmaram contrato de compra de imóvel com alienação fiduciária, mas não conseguiram continuar os pagamentos. Pleiteiam rescisão contratual e restituição parcial dos valores pagos. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em

determinar o termo inicial da responsabilidade pelo pagamento do IPTU: se é a data da assinatura do contrato ou a data da expedição do Termo de Vistoria de Obras (TVO).

III. Razões de Decidir. 3. O contribuinte do do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título, conforme art. 34 do CTN. 4. A transferência do pagamento do IPTU ao consumidor antes da expedição do TVO é abusiva, conforme art. 51, IV, do CDC.

IV. Dispositivo e Tese. 5. Dá-se provimento em parte ao recurso, sem modificação da condenação nas verbas da sucumbência. Tese de julgamento: 1. A faculdade do Fisco, a seu critério, poder instituir como responsável tributário pelo IPTU, aquele que figura como proprietário ou o possuidor, promissário comprador, adquirente, espólio, sucessor a qualquer título, pessoa jurídica ou pessoa física, em nada altera a obrigação decorrente da relação entre as partes. 2. **É abusiva a transferência do pagamento do IPTU ao consumidor antes da expedição do Termo de Vistoria de Obra – TVO, violando o disposto no art. 51, IV, do CDC, pois somente a partir do TVO os promissários compradores terão a posse efetiva e poderão construir nos lotes e os compromissos de venda e compra poderão transferir a obrigação ao promissário comprador.** 3. Honorários advocatícios incidem sobre o valor da condenação, conforme art. 85, § 2º, do CPC. Legislação Citada: CTN, art. 34; CDC, art. 51, IV; Lei n. 6.766/79, art. 26, VI; CPC, art. 85, § 2º. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1110551/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, j. 10.06.2009; AgInt no AREsp 1469106/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 16.12.2019; AgInt no REsp 1697414/SP, Rel. Min. Marco

Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j.
05.12.2017. (TJSP; Apelação Cível
1067492-44.2022.8.26.0576; Relator (a): Alcides Leopoldo;
Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São
José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento:
23/01/2025; Data de Registro: 23/01/2025) (destaquei em
negrito)

Apelação cível. Ação declaratória de nulidade de cláusula de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com obrigação de fazer. Cobranças indevidas de valores relativos ao IPTU, antes da imissão na posse do bem. Sentença de procedência. Preliminar. Julgamento ultra petita. Afastamento. Cláusulas declaradas abusivas se referem a cobrança ilegal do IPTU. Sentença proferida dentro dos limites fixados na petição inicial. Preliminar. Caracterizada legitimidade passiva. Ré vendedora do lote. Autora busca declarar abusiva cláusula do contrato firmado entre as partes. Mérito. Caso se restringe à análise das cláusulas contratuais. **Abusividade da cláusula contratual que transfere ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, antes da imissão na posse do bem. Precedentes do C. STJ e desta C. Corte.** Interpretação do Tema 122, STJ. Cláusula 12.2 do contrato prevê que a posse definitiva pela parte adquirente no lote ocorrerá com a emissão do TVO do empreendimento pela Municipalidade. Fato não ocorrido. Sentença mantida. Honorários advocatícios. Fixação por equidade. Descabimento. Aplicação do tema 1076 do STJ. Arbitramento em 20% do valor da condenação atualizada que atende aos critérios do artigo 85, §2º do CPC. Resultado. Preliminares rejeitadas. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1013198-24.2023.8.26.0506; Relator

(a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2023; Data de Registro: 06/10/2023) (destaquei em negrito)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Insuficiência do preparo da apelação dos autores – Não conhecimento – Apelação da ré-reconvinte - Concordância com a resilição unilateral pelos autores, o que equivale a desistência do contrato, ou seja, por culpa dos adquirentes. Com a rescisão do contrato, nestas circunstâncias, que tem amparo nas Súmulas 1, 2 e 3 desta Seção de Direito Privado, as partes devem ser repostas ao estado anterior, o que não depende de pedido expresso, de maneira que, mesmo contra a vontade da reconvinte e não conhecimento da apelação dos autores, com a rescisão e reintegração na posse do imóvel, a requerida fica condenada a ressarcir 80% das importâncias pagas pelos autores pelo preço, inclusive o sinal, excluindo-se porém a taxa de corretagem, se paga pelos requerentes, pela intermediação ter alcançado seu objetivo - **Antes da imissão na posse do imóvel, com a expedição do TVO (Termo de Verificação de Obra), o incorporador não pode cobrar condomínio ou IPTU dos compromissários compradores, devendo ser restituídos os valores pagos** – Recurso dos autores não conhecido e provida em parte a apelação da ré. (TJSP; Apelação Cível 1013541-06.2019.8.26.0071; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/05/2023; Data de Registro: 25/05/2023) (destaquei em negrito)

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO

EDIFICADO. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS DO LOTEAMENTO. Ação de indenização por danos materiais. Sentença de procedência. Condenação ao reembolso dos valores de IPTU e indenização por lucros cessantes desde 18/01/2019 até a efetiva entrega do bem à autora, a ser apurado em cumprimento de sentença. Inconformismo da ré. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS DO LOTEAMENTO. Ocorrência. Extensão do prazo por 180 dias que não pode ser considerada, pois não anuída pelos autores. Mora configurada até 30/01/2020, data de expedição do TVO (termo de verificação de execução e recebimento de obras) pela Prefeitura. LUCROS CESSANTES. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação. Aplicação da Súmula nº 162 deste Tribunal. REsp nº 1.729.593/SP (Tema 996). **IPTU do imóvel objeto de promessa de compra e venda. Restituição devida. Inteligência do artigo 51, IV, do CDC. Ônus do adquirente que apenas se justificaria após a imissão na posse.** Precedentes deste Tribunal, envolvendo a apelante. Sentença reformada, apenas para limitar a mora até 30/01/2020. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1006140-30.2020.8.26.0229; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2022; Data de Registro: 08/09/2022) (destaquei em negrito)

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça também é clara ao

reconhecer que “a responsabilidade pelo pagamento das despesas com IPTU é do adquirente a partir da posse, efetivada com a entrega das chaves” (AgInt no AREsp 1469106/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 19/12/2019). E, ainda: “segundo 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 1697414/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 15/12/2017).

Portanto, impõe-se o reconhecimento da nulidade da cláusula 15.7 do contrato firmado entre as partes, por sua manifesta abusividade, com fundamento no artigo 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, sendo devida a restituição dos valores pagos indevidamente a título de IPTU pelos autores, referentes aos exercícios de 2021, 2022 e 2023.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Dessa forma, **DOU PROVIMENTO** ao recurso dos autores, reformando a sentença para declarar a nulidade da cláusula 15.7 e condenar a requerida à devolução dos valores pagos a título de IPTU antes da imissão na posse do imóvel, referente aos exercícios de 2021, 2022 e 2023, acrescidos de correção monetária desde o desembolso (pela Tabela Prática do TJSP até a vigência da Lei nº 14.905/2024 e, a partir de então, pelo IPCA, nos termos do artigo 389, parágrafo único, do Código Civil) e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, ou, a partir



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da vigência da Lei nº 14.905/2024, pela SELIC, com dedução do índice de atualização monetária de que trata o artigo 389, parágrafo único, do Código Civil, na forma do artigo 406, § 1º, também do Código Civil.

Por consequência, inverte a sucumbência e condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora