



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291595

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028718-71.2024.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes FERRANTI CORRETORA DE SEGUROS LTDA. e DANILO AUGUSTO CRISTOFOLLO MAGRO, é apelado LFP QUINTA DO LAGO LAC LEMAN EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS 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: **Negaram 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), VITOR FREDERICO KÜMPPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MAURICIO VELHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 16122

APELAÇÃO Nº 1028718-71.2024.8.26.0576

**APELANTE: LFP QUINTA DO LAGO LAC LEMAN EMPREEDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA**

APELADO: FERRANTI CORRETORA DE SEGUROS LTDA. E OUTRO

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

**JUIZ SENTENCIANTE: DR. PAULO SÉRGIO ROMERO VICENTE
RODRIGUES ©**

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME. Ação declaratória cumulada com pedido de restituição de valores. A sentença declarou nula a cláusula contratual que transferia ao comprador a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da imissão na posse do imóvel e determinou a restituição dos valores pagos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão impõe se determinar a validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar IPTU antes da imissão na posse do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR. A jurisprudência se pacificou no sentido de ser abusiva a transferência da obrigação de pagar IPTU ao adquirente antes da conclusão das obras de infraestrutura e da imissão dele na posse do imóvel. A correção monetária deve incidir desde a data dos desembolsos e os juros de mora a partir da citação, conforme estabelece o art. 405 do Código Civil.

IV. DISPOSITIVO. Recurso desprovido.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 69/71, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação proposta por **Ferranti Corretora de Seguros Ltda. e**

Danilo Augusto Cristofolo Magro em face de Lfp Quinta do Lago Lac Leman Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda., nos seguintes termos:

“Posto isso, JULGA-SE PROCEDENTE a ação judicial para a) declarar nula a cláusula 10.1 do contrato (fls. 21/44); b) determinar a restituição do valor de R\$3.812,14 ao requerente em razão do pagamento do IPTU no período compreendido entre 2022 e 2023 até a efetiva imissão da posse do imóvel. Condena-se a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, com correção monetária pela tabela prática desde o efetivo desembolso e verba honorária de 10% da condenação atualizada. Com fundamento no artigo 487, I, do CPC, JULGA-SE EXTINTO o feito, com resolução do mérito. Transitada em julgado, archive-se. Prossiga-se em cumprimento de sentença. Publique-se e intímem-se.”.

Apela a requerida. Em apertada síntese, alega que as partes celebraram “CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - LEI 9.514/97” devidamente levado a registro, de modo que teria havido a efetiva transferência da propriedade ao apelado. Aduz que, para fins tributários, a transferência de propriedade é suficiente para legitimar a cobrança do IPTU. Prossegue sustentando que o negócio jurídico é válido, nos termos do art. 104 do Código Civil, não tendo sido apontados quaisquer dos vícios previstos nos arts. 138, 145, 151, 156 e 157, daquele diploma legal. Argumenta, por fim, que, em caso de eventual manutenção da r. sentença, a correção monetária deve incidir a partir da data do ajuizamento da ação e os juros de mora, a partir do trânsito em julgado. Nesses termos, pede a reforma da r. sentença.

O recurso é tempestivo, o preparo foi recolhido e a apelada ofertou contrarrazões, sem preliminares.

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso não merece provimento.

Trata-se na origem de ação declaratória c.c. pedido de repetição de indébito por meio

da qual objetivam os autores a condenação da requerida ao pagamento de montante despendido com o pagamento de IPTU antes da entrega das obras de infraestrutura do empreendimento no qual está localizado o lote adquirido.

Malgrado no contrato celebrado entre as partes litigantes haja previsão de responsabilidade do comprador pelo pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel desde a data do pagamento do preço¹, ele próprio estabelece que a posse do adquirente somente se daria após a entrega das obras de infraestrutura, o que somente se deu em setembro de 2023.

E a jurisprudência desta Corte e do C. STJ² caminhou no sentido de que se mostra abusiva a transferência ao adquirente desta obrigação antes da conclusão das obras de infraestrutura do loteamento. Isto porque, enquanto não imitado o adquirente na posse do imóvel por ato a ele não imputável, não está ele usufruindo de qualquer benefício relacionado ao bem. Neste sentido, inclusive, em casos envolvendo a mesma apelante e mesmo empreendimento, já se decidiu:

“Esta Câmara adota o entendimento de que descabe, a despeito de qualquer estipulação contratual em sentido contrário, a cobrança de obrigações propter rem do comprador de imóvel antes de sua imissão na posse do bem. “À vista disso, mostra-se de rigor tanto a devolução dos valores despendidos pelos apelados com o pagamento de IPTU nos anos de 2012, 2013 e 2014, antes de 19.12.2014, quando entregue o imóvel, quanto a declaração de nulidade da cláusula que transfere aos compradores o pagamento de obrigações propter rem antes da efetiva entrega do lote.” (TJSP; Apelação Cível 1031966-86.2017.8.26.0577; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito

¹ Cláusula 10.1: “A partir desta data o(a) FIDUCIANTE(S) será(o)s único(s) responsável(is) pelas despesas fiscais e tributárias em virtude de sua titularidade do lote, respondendo por tais despesas até a data da imissão ou reintegração da posse em nome da FIDUCIÁRIA ou sucessores em razão da consolidação da propriedade em seu nome.”

² “A responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial e do IPTU incide a partir da efetiva posse do imóvel, sob pena de o adquirente ter que arcar com o tributo enquanto está impossibilitada de usufruir do imóvel” (AgInt no REsp 2043649/SP, 3ª Turma, Rel. Min. MouraRibeiro, j. 21/08/2023) e de que “a responsabilidade pelo pagamento das despesas com IPTU é do adquirente a partir da posse, efetivada com a entrega das chaves” (AgInt no REsp 1933972/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Raul Araújo, j. 27/09/2021).

Privado; Foro de São José dos Campos - 3ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 17/06/2019; Data de Registro:
17/06/2019).”.

“Apelação. Compra e venda. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual, cumulada com pedidos de obrigação de fazer e indenização por dano material. Procedência. Insurgência da requerida. Pretensão de cobrar IPTU antes da posse da adquirente no imóvel. Descabimento. Responsabilidade tributária da compradora que somente surge com a efetiva entrega do imóvel. Previsão contratual que estabeleceu que a posse da compradora sobre o imóvel somente ocorreria após o término das obras de infraestrutura do loteamento, o que não havia ocorrido até o ajuizamento da demanda. Restituição das quantias pagas pela autora antes de sua efetiva posse. Sentença mantida. Recurso desprovido.”. (TJSP; Apelação Cível 1013515-06.2023.8.26.0576; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/03/2024; Data de Registro: 22/03/2024)

Por fim, quanto aos valores a serem restituídos ao autor, anoto que a correção monetária deve incidir desde a data dos desembolsos e os juros de mora a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil.

III – DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Considerando que a requerida restou novamente vencida em grau de recurso, experimentando, portanto, nova sucumbência, de rigor a majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais devidos ao patrono adverso para 15% do valor atualizado da condenação.

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 evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes

MAURÍCIO VELHO

Relator