



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303155

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002373-84.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante/apelado MELLO ENGENHARIA CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA, são apelados/apelantes ROSIMAR SOUZA PEREIRA e VANESSA REZENDE DA SILVA PEREIRA e Apelado SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS SPE 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 aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Processo nº: 1002373-84.2024.8.26.0506

Classe: Apelação Cível

Partes: é apelante/apelado MELLO ENGENHARIA CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA, são apelados/apelantes ROSIMAR SOUZA PEREIRA e VANESSA REZENDE DA SILVA PEREIRA e Apelado SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

Foro/Vara de origem: Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível

Nº do processo na origem: 1002373-84.2024.8.26.0506

Voto nº: 1002373-84

"APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE – COBRANÇA DE IPTU ANTES DA IMISSÃO NA POSSE – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C.C. PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA E OBRIGAÇÃO DE FAZER - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL PARA DECLARAR A NULIDADE DA CLÁUSULA REFERENTE À OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DO IPTU PELA PARTE AUTORA, INCIDENTE SOBRE O IMÓVEL, ANTES DE SUA IMISSÃO NA POSSE DO BEM.

RECURSO DA PARTE AUTORA. PRETENSÃO DE MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS NO VALOR DE R\$ 500,00. ARBITRAMENTO POR EQUIDADE. Verba honorária fixada em valor razoável.

RECURSO DA PARTE RÉ. RESPONSABILIDADE DA PARTE RÉ EVIDENCIADA, POR FAZER PARTE DA CADEIA DE FORNECEDORES. Responsabilidade solidária, nos termos do art. 7.º, parágrafo único, e art. 25, § 1.º, ambos do CDC. Impossibilidade de se exigir do comprador o pagamento do IPTU incidente sobre o bem antes da imissão na posse. Nulidade da disposição contratual que imputa ao promitente comprador a obrigação de pagamento das despesas do imóvel antes da entrega das chaves e que transfere a obrigação a quem ainda não ostenta a posse. Precedentes do STJ. Efetiva imissão da parte autora na posse do imóvel, somente caracterizada a partir da entrega do imóvel. Nulidade da cláusula bem declarada. Verba honorária fixada em valor razoável, em 1.º grau. Sentença mantida por seus próprios fundamentos.

RECURSOS DESPROVIDOS.”

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de

pags. 265/267, que julgou procedente a pretensão inicial, conforme o dispositivo que a seguir se colaciona:

"Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos a fim de declarar a nulidade da cláusula 7 do contrato de fls. 17/47, na parte em que obriga os autores a pagarem o IPTU incidente sobre o imóvel descrito na inicial antes de sua imissão na posse do bem.

Carreio aos réus o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora fixados, por equidade, em R\$500,00 (quinhentos reais).

Torno definitiva a liminar concedida."

Inconformada, a parte autora argumenta que os honorários advocatícios devem ser fixados por equidade no presente caso, porém minimamente, de maneira proporcional, acima do salário mínimo nacional. Pede a fixação dos honorários advocatícios acima do salário mínimo nacional, com base nos valores recomendados pela seccional da OAB/SP.

Inconformada, a parte ré sustenta que atuou no contrato na qualidade de construtora da unidade habitacional adquirida pelos autores, após a compra do terreno, que fora adquirido diretamente da corré, e alega que o valor do IPTU que está sendo cobrado incidiu exclusivamente sobre o terreno e não sobre a construção da unidade habitacional, afirmando que, portanto, não é responsável pelos fatos, uma vez que jamais cobrou tributos sobre a unidade habitacional que está em construção. Pede o afastamento de sua responsabilidade em relação à referida cobrança e a redução da verba honorária fixada em 1.º grau, sob pena de enriquecimento ilícito do advogado da parte autora.

Recursos tempestivos, preparados e com contrarrazões.

É o relatório.

Passo ao voto.

É caso de manter a r. sentença recorrida, pelos seus próprios fundamentos.

O recurso da parte autora não merece provimento.

A verba honorária fixada em 1.º grau, correspondente ao valor de R\$ 500,00, se mostra razoável e consoante com as peculiaridades do feito, nos termos do art. 85, § 2.º do CPC, considerando o tempo da tramitação da ação e ausência da necessidade de dilação probatória.

O recurso da parte ré também não merece provimento.

De início, anoto que a parte ré responde pela cobrança do IPTU que é objeto do processo, diante de sua pertinência subjetiva, por fazer parte da cadeia de fornecedores, sendo que as rés atuaram em conjunto para a comercialização e incorporação do empreendimento, o que caracteriza a sua responsabilidade solidária, nos termos do art. 7.º, parágrafo único, e art. 25, § 1.º, ambos do CDC.

A parte adquirente de um imóvel somente passa a ser responsável pelas despesas de IPTU **a partir do momento do recebimento das chaves do imóvel**, porque é com esse ato que é emitida na posse do bem.

Antes disso, a parte adquirente não exerce nenhum poder sobre o imóvel, de tal maneira que não é razoável que, sem poder exercer direitos, fique responsável apenas pelas obrigações decorrentes justamente desses direitos relacionados à posse.

A ré tinha, nesse ensejo, o ônus de produzir a prova de que a parte autora recebeu a chave do imóvel e passou a ter sua disponibilidade, porém, não se desincumbiu desse ônus.

Ademais, não há prova de que se possa imputar exclusivamente à parte autora eventual demora ou atraso pela entrega das chaves, pois em tal hipótese, se comprovada, sua responsabilidade por aqueles pagamentos teria início no momento em que as chaves teriam ficado disponíveis para entrega.

Nesse sentido, assim já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“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 nº 1002912-84.2023.8.26.0506, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. ERICKSON GAVAZZA MARQUES, j. 21/08/2024).

“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. Instrumento particular de compra e venda de imóvel com parcelamento de preço e alienação fiduciária em garantia. Possibilidade de incidência das normas consumeristas, no que não confrontem a Lei 9.514/97, como no caso. Honorários sucumbenciais ora adequados, em razão do Tema 1076 do C. STJ (art. 85, § 11, do CPC). Sentença, nesse ponto, reformada. Preliminares afastadas, recurso da Ré não provido e provido o recurso do advogado dos Autores.” (Apelação nº 1022719-90.2023.8.26.0506, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. JOÃO PAZINE NETO, j. 20/08/2024).

Por isso é que se reconhece que a r. sentença bem apreciou os fatos e chegou à solução adequada para a lide, para acolher o pedido da parte autora e declarar a nulidade da cláusula referente à obrigação de pagamento do IPTU, antes da imissão da parte autora na posse do imóvel.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** aos recursos.

Arbitro honorários advocatícios a serem pagos pela parte autora no importe de 10% sobre o valor atualizado da causa, observado o disposto no art. 98, § 3.º, do CPC, diante da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça à apelante.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os **honorários advocatícios de sucumbência** devidos pela parte recorrente para R\$ 800,00 (oitocentos reais).

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator