



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331189

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000847-82.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante PEREIRA ALVIN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, são apelados RODRIGO FRANCISCO PRATA e ROSINÉIA BERTOLUCCI PRATA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000847-82.2024.8.26.0506.

Apelante: **Pereira Alvin Participações e Empreendimentos Ltda.**

Apelado: **Rodrigo Francisco Prata.**

Comarca: Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível.

Magistrada: **Mayra Callegari Gomes de Almeida.**

V O T O Nº 13484

CIVIL. LOTEAMENTO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA TRANSMITINDO AO COMPRADOR O IPTU ANTERIOR À POSSE EFETIVA. ABUSIVIDADE. VIOLAÇÃO ÀS DISPOSIÇÕES PROTETIVAS DO CDC. NORMA QUE INCIDE, AINDA QUE SUPLETIVAMENTE, À COMPRA E VENDA COM GARANTIA FIDUCIÁRIA. HIPÓTESE NÃO TRATADA DE FORMA ESPECÍFICA NA NORMA ESPECIAL. DESDOBRAMENTO DA POSSE NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA QUE, NO CASO, NÃO SOCORRE À VENDEDORA. NECESSIDADE DE TRANSMISSÃO EFETIVA DA POSSE.

1. A loteadora obteve isenção de 2 (dois) anos do IPTU incidente sobre os lotes comercializados, benefício que não se transmitia aos adquirentes. Uma norma municipal, contudo, criou situação em que, entre a aquisição do domínio e a disponibilidade efetiva da posse, haveria um interregno no qual o IPTU, embora devido, deveria ser suportado pela loteadora, que deixou de ser titular do benefício fiscal, sendo abusiva a disposição contratual transferindo referido encargo aos adquirentes.

2. Recurso improvido.

1. Trata-se de ação declaratória c/c reparação de danos que **RODRIGO FRANCISCO PRATA e ROSINÉIA BERTOLUCCI PRATA** promove em face de **PEREIRA ALVIN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, julgada procedente pela r. sentença de fls. 159/165, cujo relatório se adota, nos seguintes termos:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido ... para declarar a abusividade da cláusula 37 (fls. 33) do contrato celebrado entre as partes, e para condenar a parte requerida ao pagamento dos tributos (IPTU) vencidos até a data da efetiva imissão na posse dos autores (20/09/2022), tudo corrigido desde o efetivo desembolso, mais juros de mora

contados da citação. Em virtude da sucumbência, condeno a parte requerida ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios da parte adversa, os quais fixo equitativamente em R\$1.500,00, nos moldes do artigo 85, § 8, do Código de Processo Civil. P.I.C.

Apela a requerida, ao fundamento de que: a) o julgamento antecipado da lide cerceou o direito de produzir prova documental relacionada à sua isenção quanto ao IPTU; b) é parte ilegítima por não ser *“sujeito ativo ou passivo”* do IPTU; c) não incide à espécie as disposições protetivas do CDC, pois, tratando-se de compra e venda com garantia fiduciária, incide a Lei 9.514/97; d) o adquirente já estava imitido na posse desde a aquisição do lote de terreno, sendo sujeito passivo do imposto; e) cabe ao adquirente questionar a cobrança do município, ressaltando a existência de norma municipal (art. 183-A, III, LCM 2415) prevendo que a isenção do loteador não se estende ao adquirente da unidade; f) deve ser observada a força vinculante do contrato, inclusive aquela relacionada ao pagamento do tributo municipal (cláusula 37^a); g) *“não se pode confundir a conclusão das obras de infraestruturas das áreas comuns do loteamento fechado, com a posse do imóvel, até porque esta já se encontrava com os apelados conforme artigo 23, parágrafos 1º e 2º, da Lei nº 9.514/97”*.

Processado o recurso com preparo (fls. 190/191) e com contrarrazões.

É o relatório.

2. Consta da peça vestibular que o autor celebrou a compra e venda de um terreno em loteamento com previsão de entrega em 01/02/2024. Contudo, embora imitido na posse em data anterior (Set/22), foi cobrado por IPTU dos exercícios de 2021 e 2022. Pretende, pois, ser ressarcido das quantias desembolsadas.

Verte dos autos que a loteadora obteve isenção de dois anos do IPTU incidente sobre os lotes comercializados, benefício que não se transmitia aos adquirentes. Uma norma municipal, contudo, criou situação em que, entre a aquisição do domínio e a disponibilidade efetiva da posse, haveria um interregno no qual o IPTU, embora devido, deveria ser suportado pela loteadora, titular do benefício fiscal, razão pela qual a disposição contratual em sentido contrário é abusiva, à luz das disposições protetivas do CDC.

Incide a lei consumerista à espécie, pois inexistente regramento específico colhido da Lei 9.514/97. Em outras palavras, o princípio da especialidade não impede a adoção do CDC de forma subsidiária às hipóteses em que inexistente regramento específico na norma especial, como é o caso em apreço.

Embora a temática tributária tenha sido veiculada exaustivamente na contestação, fato é que o desate da causa passa unicamente pela abordagem da lei civil, decorrência da ineficácia das convenções particulares em relação ao Fisco (art. 123, CTN), resguardada a possibilidade de a loteadora discutir a questão tributária que repute pertinentes em sede adequada.

Na hipótese presente, previu o contrato que as obras de infraestrutura do loteamento deveriam estar concluídas até 01/02/2024, devendo o lote ser entregue ao comparador “conforme o projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto” (cláusula 23, fls. 23). A cláusula 28, § 2º (fls. 26) também é expressa em dispor que “o lote de terreno será entregue aos compradores após a conclusão integral de toda a infraestrutura”. Não houve, pois, transmissão da posse precária, de modo que a cláusula 37ª (fls. 33), transferindo o encargo do IPTU aos adquirentes, é manifestamente abusiva.

O desdobramento da posse por ocasião da constituição da propriedade fiduciária (art. 23, parágrafo único, L. 9614/97), não se sobrepõe à disponibilidade fática enquanto pressuposto lógico para responsabilização do comprador pelas despesas relacionadas à coisa. Nesse sentido:

DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E OBRIGAÇÃO DE FAZER – Compra e venda de lote – Responsabilidade pelo pagamento do IPTU atribuída aos adquirentes antes da entrega – Procedência – Insurgência da empresa ré – Descabimento – Loteadora é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, pois o pedido diz respeito à cláusula contratual que transfere a obrigação de pagar o IPTU aos adquirentes, a partir da assinatura do contrato de compra e venda – Preliminar afastada – Coautores que não têm a posse direta do bem – Inexistência de justificativa para a transferência antecipada da responsabilidade pelo pagamento do tributo – Cláusula abusiva – Precedentes desta Corte e do STJ – RECURSO IMPROVIDO.¹

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Responsabilidade pelo pagamento de IPTU. Sentença de procedência. Apelo das rés. Preliminar de ilegitimidade passiva afastada. Cláusula contratual que imputou a responsabilidade aos compradores desde a celebração do contrato. Adquirentes que somente podem ser responsabilizados pelo pagamento do IPTU após a imissão na posse do lote. Despesas de IPTU que devem ser suportadas pela vendedora no período anterior à efetiva disponibilidade dos lotes aos adquirentes. Abusividade configurada. Sentença mantida. Recurso desprovido.²

APELAÇÃO - COMPRA E VENDA – LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO – ABUSIVIDADE DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DO IPTU ANTES DA POSSE - PROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO DA RÉ – REJEIÇÃO – O início da responsabilidade do comprador pelo pagamento das despesas com IPTU é a imissão na posse do imóvel – Caso em que há previsão contratual expressa de que a posse somente seria transferida ao

¹ TJSP; Apelação Cível 1003340-03.2022.8.26.0506; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/04/2023; Data de Registro: 28/04/2023.

² TJSP; Apelação Cível 1008801-24.2020.8.26.0506; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/10/2021; Data de Registro: 28/10/2021.

comprador após encerradas as obras de infraestrutura do loteamento imobiliário – Sentença mantida – NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.³

Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com obrigação de fazer. Compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia. Lote de terreno. Cláusula que impõe ao adquirente, desde a assinatura do contrato e quitação do sinal, o ônus de pagar o IPTU, independentemente da imissão na posse. Abusividade. Aplicação do CDC. Não se trata de ação de rescisão de contrato fundada na inadimplência do promitente comprador, constituição em mora e consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, para se falar na aplicação da Lei 9.514/97. A cobrança de despesas ligadas ao uso do bem apenas se legitima a partir da imissão na posse, que marca o início efetivo e concreto de seu uso. Jurisprudência consolidada desta Corte nesse sentido. Empreendimento que reconhecidamente só foi concluído anos depois da assinatura do contrato, sendo provisório o TVO – Termo de Verificação da Obra emitido. Utilização do início da associação dos moradores como termo inicial da exigibilidade de pagamento do IPTU a cargo da adquirente, que marca a efetiva entrega da posse, possibilitando a realização de obras nos lotes. Improcedência. Reforma. Restabelecimento e ratificação da tutela de urgência. Condenação da ré ao pagamento dos valores de IPTU em aberto e reembolso de todos os valores pagos a esse título pela autora nos anos de 2021, 2022 e até maio de 2023. Sucumbência invertida. Recurso provido.⁴

Declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c repetição de indébito. Venda e compra de imóvel. Ilegitimidade passiva que é matéria que se confunde com o mérito. Pretensão das Autoras em afastar cláusula contratual que lhe carrou a obrigatoriedade pelo pagamento do IPTU do imóvel adquirido. Discussão em que se aplicam as normas do Código de Defesa do Consumidor. Pretensão de subsunção do caso às normas do Direito Tributário que não pertine. Compromissários compradores que devem efetuar o pagamento do IPTU somente após a sua imissão na posse do bem. Cláusula indicada que é abusiva e, portanto, deve ser afastada. Devolução dos valores adimplidos pelas Autoras, referente pagamento do

³ TJSP; Apelação Cível 1014556-63.2019.8.26.0506; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/12/2020; Data de Registro: 17/12/2020.

⁴ TJSP; Apelação Cível 1030841-92.2023.8.26.0506; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2024; Data de Registro: 24/10/2024.

IPTU de 2019 e 2020, corretamente determinada, assim como pelo pagamento do tributo, enquanto as Autoras não forem imitidas na posse do bem. Sentença mantida. Verba honorária majorada. Recurso não provido.⁵

Rejeitada a matéria tributária como fundamento idôneo para resistência à pretensão, não se cogita de cerceamento de defesa, pois a dilação probatória preterida está relacionada à matéria impertinente. Do mesmo modo, a tese de ilegitimidade passiva ficou superada pela fundamentação exposta.

Desprovido o recurso, eleva-se a verba honorária sucumbencial em 2% sobre a base de cálculo eleita em primeiro grau, observada a condição imposta no art. 98, § 3º, CPC.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

⁵ TJSP; Apelação Cível 1020741-83.2020.8.26.0506; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/05/2022; Data de Registro: 05/05/2022.