



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000361658

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025976-26.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante BENEDINI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, são apelados ROGERIO MARCUCCI e MIRIAM FERNANDES MARCUCCI.

ACORDAM, em 25ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1025976-26.2023.8.26.0506

Apelante: Benedini Participações e Empreendimentos Ltda
Apelados: Rogerio Marcucci e Miriam Fernandes Marcucci
Comarca: Ribeirão Preto
Voto nº 27.871

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS.
RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c restituição de quantia paga. Sentença que julgou procedente a ação declarando nula a cláusula contratual que impõe ao comprador o ônus de arcar com despesas de IPTU antes da entrega do imóvel, e condenar a ré à devolução do pagamento do IPTU.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em apurar a (i) legalidade da cláusula contratual que determina que o comprador é responsável pelo pagamento do IPTU desde a assinatura do contrato, bem como (ii) quando ocorreu a missão dos autores na posse dos lotes adquiridos.

III. Razões de Decidir

3. A cláusula contratual que prevê o pagamento do IPTU pelo comprador antes da imissão na posse do imóvel é abusiva, pois as despesas inerentes ao lote são devidas apenas após a imissão na posse.

4. Imissão na posse caracterizada pela data da realização da Assembleia Geral Ordinária.

IV. Dispositivo

5. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 544/547, com declaratórios rejeitados (fls. 597) cujo relatório se adota, julgou procedente a ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c obrigação de fazer proposta por *Miriam Fernandes Marcucci e Rogério Marcucci contra Benedini Participações e Empreendimentos Ltda.*, para *in verbis* “*declarar abusiva a cláusula contratual que impõe ao compromissário comprador o ônus de arcar com as despesas de IPTU antes da entrega do imóvel, e para condenar a ré à devolução do IPTU já pago, no montante de R\$ 8.866,89, corrigido desde o desembolso, com juros de mora contados da citação. Ante a sucumbência mínima da parte autora, condeno a parte ré, ainda, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, §2º do Código de Processo Civil*”.

Inconformada, apela a requerida (fls. 256/263), buscando a inversão do julgado. Apega-se a obrigação legal da parte apelada ao pagamento do IPTU, conforme artigo 183-A, III, a e b do Código Tributário do Município de Ribeirão Preto. Diz que a legislação é que impôs o encargo tributário e não o

contrato. Assevera que nos termos da Súmula nº 399 do STJ, cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo da obrigação de IPTU. Alega que houve exercício da posse direta pela parte autora, não se exigindo a efetiva entrega das chaves para a translação possessória. Alega que a transferência da posse do lote 4 da quadra 9, se operou com a quitação da última parcela do sinal, a partir de outubro de 2020. Neste sentido, a previsão contratual impugnada não viola a lei positivada, valendo salientar que a conclusão das obras é caracterizada pelo protocolo do pedido de emissão do TVO, o que ocorreu em 24 de agosto de 2022. Já o lote 5 da quadra 9 a posse se deu em 10/10/2020, quando do registro do contrato de compra e venda, uma vez que gravado com alienação fiduciária em garantia com força de escritura pública. Após essas datas, é incontroversa a responsabilidade dos autores pela obrigação tributária. Discorre sobre a ausência de nulidade de cláusula contratual em face do Código Tributário Nacional, reportando-se à aplicação do Tema Repetitivo nº 122 do C. STJ. Subsidiariamente, pede a redução da condenação de restituição do IPTU, fixando como termo final o mês de janeiro de 2023, uma vez que os lotes foram entregues em fevereiro de 2023 para a construção. Por derradeiro, pede o provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 596/612.

É o relatório.

Trata-se de ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c restituição de valores pagos, aduzindo os autores a nulidade da cláusula XII do contrato entabulado entre as partes referente a compra dos lotes 4 e 5 da quadra 9, que impôs aos compradores o ônus de arcar com o pagamento do IPTU desde a assinatura do contrato, quando a imissão da posse ainda não havia ocorrido.

A controvérsia **cinge-se em apurar a legalidade da cláusula contratual que determina que o comprador é responsável pelo pagamento do IPTU desde a assinatura do contrato, bem como quando ocorreu a imissão dos autores na posse dos lotes adquiridos.**

Pois bem.

De início, de se ressaltar que não se discute na presente ação a responsabilidade tributária frente ao Município, mas a abusividade da cláusula contratual que prevê o pagamento do IPTU pelo comprador antes da imissão na posse do imóvel.

Oportuno ainda ressaltar que eventual cabimento de tal isenção deve ser buscado pela loteadora através das medidas adequadas, não podendo os consumidores serem prejudicados por questão que envolve à compromissária vendedora e a Prefeitura Municipal.

Feitas estas considerações, do que se observa da cláusula XII.1 do contrato referente ao lote 5 da quadra 9 (fls. 142) e da cláusula XI.1 do contrato que tem como objeto o lote 4 da quadra 9 (fls. 173) *“o pagamento do I.P.T.U. - Imposto Predial e Territorial Urbano, uma vez lançado pela Prefeitura Municipal de forma individualizada e quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir em relação ao Imóvel, serão de responsabilidade do(s) ADQUIRENTE(S), a partir da data de assinatura deste Contrato”* **destaquei.**

Neste sentido, a disposição contratual que pretende atribuir aos compromissários-compradores responsabilidade pelo pagamento do IPTU desde a

assinatura do contrato é nula, eis que as despesas inerentes ao lote passam a ser devidas pelos compromissários compradores **apenas após a imissão na posse**.

Cuida de despesa ligada ao uso da coisa que não dever ser suportada pelo adquirente antes da entrega das chaves ou da liberação do imóvel ao adquirente do bem loteado.

Neste sentido, o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL. LEI N. 6.766/79, QUE PREVÊ ATRASO DE ATÉ QUATRO ANOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Apelação Cível nº 1040645-89.2020.8.26.0506 -Voto nº 9.389 6
SÚMULA N. 211/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. LOTE NÃO EDIFICADO. POSSIBILIDADE. REVISÃO DE DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. IPTU DEVIDO PELO AGRAVANTE ATÉ A DATA DA IMISSÃO NA POSSE PELOS COMPRADORES. (...) 4. 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 imitidos na posse.
Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 1.975.034/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023.) (destaquei).

Também nesta direção esta C. Câmara de Direito já decidiu:

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. LOTEAMENTO. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual e condenatória de obrigação de fazer. Sentença de parcial procedência.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*Insurgência da ré. - Ilegitimidade passiva. Rejeição. Condições da ação verificadas in status assertionis. Precedente do STJ. - Nulidade de cláusula. Descabido o repasse da responsabilidade pelo pagamento de IPTU antes da imissão da posse ao promitente comprador. Precedentes desta C. 32ª Câmara de Direito Privado. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1041928-16.2021.8.26.0506; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/05/2024; Data de Registro: 23/05/2024)**destaquei.***

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTE. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO INDENIZATÓRIO. LEGITIMIDADE. Participação das empresas na relação jurídica, tornando-as responsáveis perante os consumidores. Inteligência do parágrafo único, do art. 7º; arts. 18, 19 e parágrafos do art. 25, CDC. TRANSFERÊNCIA DOS ENCARGOS TRIBUTÁRIOS (IPTU) ENTRE PARTICULARES. É inviável a cobrança de despesas de tributos reais antes da transmissão da posse. Precedentes jurisprudenciais desta E. Corte Bandeirante e do C. STJ. Estando-se diante de venda de terra nua (lote), a efetiva disponibilização da res para uso e gozo dar-se-á com a conclusão das obras de infraestrutura, as quais, no caso, foram reconhecidas mediante a expedição de TVO em 10 de fevereiro de 2023. Dever dos promitentes compradores de quitar os tributos posteriores, assistindo-lhes o direito de restituição dos montantes pagos anteriormente e de quitação do saldo aberto pretérito. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. A má-fé subjetiva é despicienda para fins de caracterização do dever de repetição dobrada, bastando que a conduta, objetivamente, seja contrária aos ditames do

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*razoável e do justo. No caso em apreço, não há que se falar em engano escusável. A apelante promoveu repasse indevido de encargo que lhe cabia, sendo conhecedora do posicionamento jurisprudencial notório sobre o tema. Repetição dobrada devida, nos termos do art. 42 do CDC. SUCUMBÊNCIA. Aplicação da regra do art. 85, § 11 do CPC/15. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1033560-47.2023.8.26.0506; Relator (a): Rosângela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2024; Data de Registro: 23/04/2024)**destaquei***

*APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com pedidos de devolução de quantias pagas e tutela de urgência. Compromisso de compra e venda de lote. Atraso na entrega da obra. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da ré. Alegação de ausência de atraso na entrega da obra, prorrogação justificada em Lei 6.766/79. Desacolhimento. Prorrogação específica para registro e desmembramento do loteamento perante a administração pública, não podendo ser transferido ao consumidor. Prazo para entrega da obra estabelecido em contrato de até 36 meses após o registro do loteamento no CRI. Comprovado o descumprimento do vendedor. Inversão da cláusula penal. Possibilidade. Inteligência do Tema 971 do STJ. **Impossibilidade da cobrança de IPTU antes da imissão na posse. Sentença mantida. Recurso desprovido.** (TJSP; Apelação Cível 1011363-66.2022.8.26.0625; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/02/2023; Data de Registro: 09/02/2023) **destaquei***

Assim, não basta a mera assinatura do contrato se ainda não houve a liberação do bem com a conclusão das obras de infraestrutura e

disponibilidade efetiva da posse.

Portanto, enquanto não for transferido o domínio, ou ao menos a posse, não se mostra plausível obrigar o adquirente a suportar o ônus que incumbe ao proprietário.

No caso dos autos, em relação ao lote 5 da quadra 9, extrai-se do instrumento contratual firmado pelas partes que, embora tenha constatado do contrato que *“mediante o registro do presente instrumento, estará constituída a propriedade fiduciária em nome das CREDORAS FIDUCIÁRIAS, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o ADQUIRENTE possuidor direto, e as CREDORAS FIDUCIÁRIAS possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária (cláusula 9.1.2 – fls. 155), logo após, da leitura da cláusula 9.5 do referido contrato, consignou-se que “qualquer acessão ou benfeitoria, não importa de que espécie ou natureza, somente poderá ser introduzida pelo ADQUIRENTE no imóvel após a emissão do TVO do empreendimento” (fls. 156)*

O mesmo ocorre em relação ao lote 4 da quadra 9, *“a vendedora cederá e transferirá ao adquirente a posse direta do imóvel concomitantemente ao pagamento da integral do preço, reservando para si a posse indireta. O Adquirente poderá executar no Imóvel benfeitorias após a emissão do TVO do empreendimento (cláusula 9.1 – fls. 184)”*.

De se observar que até a emissão do Termo de Vistoria das Obras, não houve verdadeira translação possessória, já que a terra nua, impassível de construção, não gera ao promitente comprador qualquer ingerência sobre a *res*.

Desta forma, realmente eram abusivas as cláusulas XII.1 do contrato referente ao lote 5 da quadra 9 (fls. 142) e XI.1 do contrato que tem como objeto o lote 4 da quadra 9 (fls. 173), ao transferir aos adquirentes, desde a assinatura do contrato, a responsabilidade pelo pagamento de tributos e quaisquer outras despesas ou encargos.

No tocante a imissão da posse dos autores nos lotes 4 e 5 da quadra 90, tenho que restou caracterizada na data da realização da Assembleia Geral Ordinária, ou seja, **no dia 03 de maio de 2023** (fls. 500/503), pois, foi quando efetivamente foi realizada a transferência de gestão e a notícia de que houve a obtenção de todos os Termo de Vistorias das Obras – TVOs pela Prefeitura Municipal local (fls. 500).

Portanto, nula as cláusulas XII.1 do contrato referente ao lote 5 da quadra 9 (fls. 142) e XI.1 do contrato que tem como objeto o lote 4 da quadra 9 (fls. 173), ao transferir aos adquirentes, desde a assinatura do contrato, a responsabilidade pelo pagamento de tributos e quaisquer outras despesas ou encargos, impõe-se a repetição do indébito até o mês de abril de 2023, como bem entendeu a magistrada de primeiro grau.

Diante deste panorama, de rigor a manutenção da r. sentença.

Em face do resultado deste julgamento, majoro os honorários advocatícios fixados em primeiro grau, no percentual de 12% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85m § 11 do CPC.

Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento ao recurso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

JOÃO ANTUNES
Relator