



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000393806

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007656-30.2021.8.26.0624, da Comarca de Tatuí, em que é apelante TERRAS TATUÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são apelados ADEMIR RODRIGUES DO PRADO (ESPÓLIO), ZELITA POLONIA DOS SANTOS PRADO e NATALIA RODRIGUES DO PRADO SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1007656-30.2021.8.26.0624

Apelante: Terras Tatuí Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Apelados: Ademir Rodrigues do Prado, Zelita Polonia dos Santos Prado e
Natalia Rodrigues do Prado Silva**

MM. Juíza de Direito: Ligia Cristina Berardi Machado

Comarca de Tatuí - Foro de Tatuí - 3ª Vara Cível

Voto nº 5420

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO.
COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL.

I. CASO EM EXAME:

1. Apelação interposta contra a r. sentença que julgou parcialmente procedente a ação de resolução contratual. Insurgência da Autora pela não inclusão dos valores pagos a título de IPTU na condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. Possibilidade de retenção de valores pagos a título de IPTU pelo terreno na vigência do contrato de compra e venda rescindido.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. O IPTU é obrigação de natureza propter rem. Deve ser pago por quem não é proprietário apenas quando do exercício da posse efetiva do bem. Assim, a responsabilidade do promitente comprador pelas despesas do imóvel, como condomínio e IPTU, somente se dá a partir da imissão na posse. 4. O contrato celebrado entre as partes e rescindido pela r. sentença demonstra que o loteamento estava em fase de obras de infraestrutura. A Autora não comprovou a entrega definitiva do imóvel, não podendo os compradores serem responsabilizados pelos débitos de IPTU relacionados a imóvel que não tiveram posse.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

5. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento: “O imposto territorial urbano é despesa de natureza propter rem. A responsabilidade do promitente comprador pelas despesas do imóvel, como condomínio e IPTU, somente se dá a partir da imissão na posse.”

V. Legislação relevante citada: CC, art. 314.

VI. Jurisprudência relevante citada: STJ - REsp nº 1.891.577/MG; TJSP - Agravo de Instrumento 2045942-89.2021.8.26.0000; TJSP - Apelação Cível 1002117-59.2016.8.26.0624.

Vistos.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Trata-se de Recurso de Apelação interposto contra r. sentença (e-fls. 225/229) que julgou parcialmente procedente Ação de resolução contratual cumulada com pedido de reintegração de posse ajuizada por Terras de Tatuí Empreendimentos Imobiliários Ltda. em face de Ademir Rodrigues do Prado (espólio), Zelita Polônia dos Santos Prado e Natalia Rodrigues do Prado Silva para: "a) *DECLARAR rescindido o contrato entabulado entre as partes, a partir da data da citação, considerando que não houve notificação anterior do corréu; b) CONDENAR os réus a pagar à autora o valor equivalente a 20% (vinte por cento) das parcelas pagas, a título de ressarcimento dos encargos e despesas suportados no empreendimento; (...) d) CONCEDER a TUTELA ANTECIPADA, para determinar a imediata reintegração da autora na posse do imóvel, expedindo-se mandado.*"

Sucumbentes, foram os Réus condenados a arcar com as custas e despesas processuais, nos seguintes termos: "c) *CONDENAR os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários de sucumbência da parte adversária, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade processual que defiro para Zelita Polônia dos Santos Prado e Natália Rodrigues do Prado Silva*".

Em suas razões recursais (e-fls. 265/276), insurge-se a Autora, afirmando que a r. sentença foi omissa, eis que dela não constou expressamente a condenação dos Apelados ao pagamento do IPTU no período vigente do contrato até sua efetiva reintegração de posse. Requer a reforma da r. sentença.

Intimados, os Réus apresentaram contrarrazões (e-fls. 282/285 e 286/291).

Assim, tempestivamente interposto, e



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

preparado o apelo (e-fls. 277/278), bem como reunidas as demais condições de admissibilidade, processe-se.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da r. sentença recorrida.

A controvérsia devolvida ao conhecimento desta Turma Julgadora limita-se à possibilidade de retenção, pela Apelante/Autora, de valores pagos a título de IPTU pelo terreno na vigência do contrato de compra e venda ora rescindido.

O recurso não merece provimento.

Isso porque o imposto territorial urbano é despesa de natureza *propter rem*, exigível apenas quando do exercício da posse efetiva do bem, que deve estar bem comprovada nos autos.

O C. Superior Tribunal de Justiça, na mesma linha, já assentou que *“a responsabilidade do promitente comprador pelas despesas do imóvel, como condomínio e IPTU, somente se dá a partir da imissão na posse”*¹.

Na hipótese dos autos, observo que o *“instrumento particular de contrato de compromisso de compra e venda e outras avenças”* (e-fls. 26/34) firmado entre as partes e rescindido pela r. sentença demonstra que, no momento da celebração, o loteamento em comento encontrava-se em fase de obras de infraestrutura. Tanto que, consoante a cláusula décima primeira, naquela ocasião, foi firmado prazo de quatro meses, acrescido de prazo de tolerância de 180 dias para a conclusão das obras de infraestrutura do loteamento. **De acordo com o contrato celebrado, apenas**

¹ STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1961537 SP 2021/0263086-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 14/03/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/03/2022

após a conclusão de tais obras entrariam os compradores na posse definitiva do imóvel, que seria comprovada, consoante cláusula décima-segunda, pela outorga de escritura definitiva ou subscrição de “termo de entrega de posse definitiva”.

A Autora, no entanto, não trouxe aos autos nenhum dos tais documentos, ônus que lhe incumbia, e não comprovou, portanto, a entrega definitiva do imóvel, pelo que não podem os compradores serem responsabilizados pelos débitos de IPTU relacionados.

Respeitadas as particularidades do caso concreto, é assim que tem decidido esta 2ª Câmara de Direito Privado e este TJSP em circunstâncias análogas (destaca-se):

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Promessa de compra e venda. Decisão que rejeitou a impugnação das executadas, aceitando os cálculos apresentados pelo exequente. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Agravante que alega excesso de execução, devendo ser abatido do valor a ser restituído ao comprador os débitos de IPTU e taxa de manutenção da associação. Não acolhimento. Lote não edificado. A r. sentença de conhecimento consignou expressamente que as despesa com IPTU e taxa de associação seriam de responsabilidade do promitente comprador desde a sua imissão na posse. Executadas que não comprovaram a entrega do terreno ao comprador inadimplente. Cobrança injustificada. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2045942-89.2021.8.26.0000; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito

Privado em 05/08/2021)

*“Apelação cível. Compra e venda de imóvel. Inadimplência dos promissários compradores. Parcial procedência para rescindir o contrato, reintegrar o vendedor na posse do imóvel, determinar a devolução de 80% do valor pago e condenar os réus ao pagamento de IPTU e multa contratual. Inconformismo da promitente-vendedora. **IPTU. Responsabilidade dos promitentes compradores em decorrência de cláusula contratual expressa e clara. Descabimento. Verbas que só se justificam com a imissão na posse, pois o imposto predial e territorial urbano decorre do fato da propriedade em si. Precedentes desta Colenda 6ª. Câmara de Direito Privado. [...]”** (TJSP; Apelação Cível 1002117-59.2016.8.26.0624; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito em 29/04/2019).*

Assim, não havendo prova da posse efetiva do bem pelos Réus, deve ser mantida a r. sentença, nos termos em que foi proferida.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO

Relatora