



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000409322

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033191-03.2024.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes WALDIR PERISSINI JUNIOR e VALÉRIA BELLOTI NOGUEIRA PERISSINI, é apelado LFP QUINTA DE LAGO LAC LEMAN EMPREENDIMENTOS 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: **Deram 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), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPFEL.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1033191-03.2024.8.26.0576

Apelantes: WALDIR PERISSINI JUNIOR e Valéria Belloti Nogueira Perissini

Apelado: Lfp Quinta de Lago Lac Lemam Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda

Comarca: São José do Rio Preto

Juiz prolator: Paulo Sérgio Romero Vicente Rodrigues

Natureza da Ação: Compra e Venda

Voto nº: 8252

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame: Apelação contra sentença de improcedência. Os apelantes buscam a reforma da decisão alegando abusividade em cláusula contratual que os responsabilizou pelo pagamento de IPTU antes da entrega do imóvel, requerendo restituição dos valores pagos.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a responsabilidade dos compradores pelo pagamento do IPTU antes da efetiva entrega do imóvel.

III. Razões de Decidir 3. A relação jurídica entre as partes é regida pelo direito do consumidor, enquadrando os autores como consumidores e a ré como fornecedora, conforme o Código de Defesa do Consumidor. 4. A cláusula que impõe aos compradores o pagamento de encargos antes da posse efetiva do imóvel é considerada abusiva, colocando-os em desvantagem exagerada.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido. Sentença reformada para julgar procedente o pedido indenizatório. Tese de julgamento: 1. A responsabilidade pelo pagamento de IPTU deve iniciar na efetiva entrega do imóvel. 2. A cláusula que impõe encargos antes da posse é nula.

Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, arts. 2º e 3º. Código Civil, art. 405.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença de improcedência proferida em págs. 162/165, cujo relatório aqui se adora.

Os apelantes pretendem a reforma do veredito, alegando ser abusiva cláusula contratual que os responsabilizou pelo pagamento de IPTU desde a assinatura do instrumento, antes da efetiva entrega do imóvel adquirido, sendo caso de restituição da quantia despendida desta maneira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(págs. 168/175).

Contrarrazões apresentadas (págs. 183/188).

Tempestivamente apresentado e presentes os demais requisitos de admissibilidade, recebe-se o apelo em seus regulares efeitos.

É o relatório.

Com a devida vênia ao decidido pelo magistrado *a quo*, entendo ser caso de provimento do recurso, para reformar a sentença e julgar procedente o pedido indenizatório.

Cinge-se a controvérsia sobre a responsabilização dos compradores pelo pagamento do IPTU do imóvel adquirido desde a assinatura do contrato, antes da efetiva entrega do imóvel.

Inicialmente, há que se considerar que a relação jurídica entre as partes possui natureza afeta ao direito do consumidor, pois os autores foram os destinatários dos serviços prestados pela ré (comercialização de lotes para a construção), enquadrando-se, respectivamente, nos conceitos de consumidores e fornecedora, previstos nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

As partes firmaram entre si “contrato particular de compra e venda de imóvel com constituição de alienação fiduciária em garantia”, contendo cláusula que atribuiu aos compradores a responsabilidade pelo

pagamento de encargos, tributos e contribuições relativas ao terreno desde a assinatura do contrato, ocorrida em 02 de outubro de 2021, como se vê em pág. 35.

Ocorre que o imóvel somente foi disponibilizado para os adquirentes em 13 de setembro de 2023, ou seja, quase dois anos após a assinatura da avença, como foi comprovado em págs. 48/49.

A imposição aos promissários compradores da obrigação de arcar com o IPTU e outras despesas alusivas ao imóvel antes da efetiva imissão na posse do bem os coloca em desvantagem exagerada.

Tratando-se de terreno em loteamento em implementação ou de unidade autônoma em condomínio edilício em construção, a própria existência jurídica do bem objeto do negócio e o exercício regular da posse dependem do cumprimento das obrigações pelo loteador ou incorporador. Só quando se desincumbe o fornecedor de suas obrigações, permitindo o uso, a fruição e a disposição do imóvel pelos adquirentes, é que se pode transferir a eles os encargos do imóvel, sob pena de vincular os consumidores ao eventual atraso gerado pela própria fornecedora.

É inadmissível que os adquirentes arquem com IPTU de bem do qual ainda não podem usufruir. Trata-se, como se sabe, de débito de caráter “propter rem”, exigível de quem efetivamente exerce a propriedade ou posse do imóvel, o que, não era o caso do apelado, na medida em que não verificada a efetiva imissão na posse do lote negociado, na ocasião em que se firmou o contrato.

Tal posicionamento vem sendo reiteradamente adotado por esta E. Corte:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO - Compromisso de compra e venda – Lote – Ação de indenização por danos morais, lucros cessantes, inversão de multa e devolução de valores de IPTU antes da entrega física do bem – Atraso na entrega superior aos 180 dias inicialmente previstos – Sentença de procedência - Preliminar de cerceamento de defesa e pedido de suspensão da ação até final julgamento da ação nº 1002203-30.2023.8.26.0286 que ficam afastados - Apelante que atribui à pandemia da Covid-19 e a entraves decorrentes da instalação de água e esgoto pelo município a responsabilidade pelo atraso - Tema inoponível aos consumidores/compradores lesados pela demora – Súmula 161 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Riscos que devem ser imputados exclusivamente aos vendedores/construtoras - Condenação em lucros cessantes e inversão de multa que configura bis in idem - Exclusão da inversão da multa – **IPTU - Impossibilidade de atribuir ao comprador seu pagamento antes da efetiva entrega do bem - Hipótese em que o adquirente não foi imitado na posse do lote adquirido por culpa da vendedora** - Correção da condenação ao reembolso de eventuais valores pagos a esse título - Danos morais afastados, por se tratar de mero inadimplemento contratual - Sentença parcialmente reformada, com exclusão da condenação ao pagamento da multa inversa e dano moral. Dá provimento em parte. (TJSP; Apelação Cível 1002096-83.2023.8.26.0286; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/07/2024; Data de Registro: 04/07/2024)

Compromisso de venda e compra. Lotes. Ausência de registro constitutivo da propriedade fiduciária e que fizesse aplicável o seu regime próprio, ademais de se discutir atraso injustificado nas obras. Inexistência de causa eximente da responsabilidade da alienante. Mora configurada, não disponibilizado o imóvel ao promissário no prazo avençado. Indenização cabível. Impossibilidade, contudo, de cumulação da cláusula penal e da pretensão indenizatória pelo atraso, configurando verdadeiro bis in idem. Artigo 416, parágrafo único, do CC. Tema 970 do STJ. **Repasse dos valores a título de IPTU, antes da efetiva entrega do imóvel, que não se admite.** Valores que deverão ser reajustados pela Tabela Prática deste Tribunal, e não pelo IPC/FIPE. Precedentes deste Tribunal, envolvendo a mesma ré. Juros a contar a partir da citação, afinal cuidando-se de inadimplemento da ré. Sentença parcialmente revista. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1006544-36.2022.8.26.0286; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2024; Data de Registro: 21/03/2024) (Grifo próprio).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O Tema 1.158 do STJ, mencionado pela apelada, ao contrário da interpretação adotada por ela, aponta nessa mesma direção, porque no caso a ré além de credora fiduciária também era a construtora responsável pela venda do imóvel, e, por isso, deve ser a responsável pelas despesas do bem até a efetiva imissão na posse dos compradores.

Por conseguinte, é o caso de declarar a nulidade da cláusula “5.3.k”, estabelecendo como marco inicial da responsabilidade dos consumidores pelo IPTU a efetiva entrega do lote, condenando a ré a restituir os valores gastos pelos autores com o pagamento dos débitos gerados entre a assinatura do contrato e a imissão na posse, que devem ser apurados em liquidação de sentença, corrigidos e acrescidos de juros de, contados da citação, nos termos do art. 406 do Código Civil.

O provimento deste recurso tem como consequência lógica a alteração da sucumbência, que deve ser arcada integralmente pela ré, fixada a verba honorária por equidade, em R\$ 3.036,00, nos termos do art. 84, § 8º, do CPC, porque, ainda que pendente de liquidação, é diminuto o proveito econômico obtido pelos autores.

Assim, voto pelo provimento do recurso, nos termos enunciados.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator