



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408968

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014820-25.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante LFP QUINTA DO LAGO LAC LEMAN EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é apelada BIANA VAITIMAN MORELATTO.

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, 28 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1014820-25.2023.8.26.0576.

Apelante: **FP Quinta do Lago Lac Leman Empreedimentos Imobiliários SPE Ltda.**

Apelada: **Biana Vaitiman Morelatto.**

Comarca: São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Sérgio Martins Barbatto Júnior.**

V O T O Nº. 13867

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DO ADQUIRENTE PELO PAGAMENTO DO IPTU ANTES DA IMISSÃO NA POSSE DO LOTE. SENTENÇA MANTIDA.

1. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU é do adquirente a partir da posse, conforme jurisprudência do STJ.

2. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por **LFP QUINTA DO LAGO LAC LEMAN EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** contra a r. sentença de fls. 107/110, declarada e mantida a fls. 126/128, cujo relatório se adota, que nos autos da ação declaratória de nulidade de cláusula contratual que lhe promove **BIANA VAITIMAN MORELATTO**, julgou procedente a pretensão inicial, constando do seu capítulo dispositivo:

Assim, JULGO PROCEDENTE a ação para: (i) declara a nulidade da cláusula 3ª do contrato de compra e venda do imóvel de matrícula 115.175 do 2º SRI; (ii) confirmar a liminar deferida, devendo a multa, em caso de comprovada incidência, ser executada através de incidente; (ii) determinar o reembolso de todos os valores pagos pela autora a título de IPTU no período compreendido entre agosto/2021 até a efetiva imissão da requerente na posse do imóvel, cujo valor deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença. Tal valor será corrigido pelo IPCA e acrescido de mora pela taxa SELIC abatida do fator de correção. Custas e honorários pela requerida, que fixo em

10% sobre o valor da condenação. PRIC

Suscita a apelante sua ilegitimidade passiva, pois a propriedade e a posse direta do imóvel foram transferidas à apelada por meio de contrato particular de compra e venda de imóvel com constituição de alienação fiduciária em garantia. Sustenta que a recorrida passou a ser a responsável pelo pagamento do IPTU, conforme dispõe o artigo 32 do CTN. No mérito, defende a aplicação do princípio do *pacta sunt servanda* para justificar a obrigação da compradora quanto ao tributo e, ao final, pleiteia a incidência de correção monetária desde o ajuizamento da ação, bem como juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Apelação tempestiva, preparada (fls. 138) e com contrarrazões (fls. 143/149).

É o relatório.

2. Rejeita-se a preliminar de ilegitimidade, pois a autora não discute a exigibilidade do IPTU, mas apenas postula a restituição dos valores pagos indevidamente, relativos ao período anterior à sua imissão na posse do imóvel.

Superada essa questão, passa-se à análise do mérito, que se limita a definir o marco inicial da responsabilidade pelo pagamento do IPTU incidente sobre o lote adquirido: se a partir da assinatura do contrato ou da efetiva posse.

A autora alega que, embora tenha adquirido o imóvel em 14/08/2021 e registrado a escritura junto ao SRI, só teve acesso ao bem em setembro de 2023 (fls. 102/103), após a conclusão das obras de infraestrutura assumidas pela ré.

A responsabilidade pelo IPTU se vincula à posse do imóvel, e não à data da aquisição da propriedade. Esse entendimento já se encontra consolidado nos Tribunais Superiores, inclusive com decisões recentes do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferidas em casos análogos.

Nesse sentido, é o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SENTENÇA MANTIDA. I. Caso em Exame 1 - Apelação interposta contra sentença que julgou procedente a ação declaratória cumulada com restituição de valores de IPTU. A sentença reconheceu a nulidade da cláusula que previa a responsabilidade dos compradores pelo pagamento do IPTU desde a assinatura contratual e antes da imissão na posse. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar o termo inicial da responsabilidade pelo pagamento do IPTU: se é a data da assinatura do contrato ou a data da efetiva imissão na posse. III. Razões de Decidir 3. A cláusula contratual que transfere ao consumidor a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da efetiva imissão na posse é abusiva, conforme o artigo 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor. 4. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU é do adquirente a partir da posse, efetivada com a entrega das chaves, conforme jurisprudência do STJ. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido com observação. Tese de julgamento: 1. É abusiva a transferência do pagamento do IPTU ao consumidor antes da imissão na posse, violando o disposto no art. 51, IV, do CDC. 2. A restituição dos valores pagos indevidamente a título de IPTU é cabível. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, art. 51, IV. Código Civil, art. 389, parágrafo único; Art. 406, § 1º. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1067492-44.2022.8.26.0576, Rel. Alcides Leopoldo, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 23/01/2025. TJSP; Apelação Cível 1013198-24.2023.8.26.0506; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado j. 06/10/2023 TJSP; Apelação Cível 1013541-06.2019.8.26.0071; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; j. 25/05/2023 TJSP; Apelação Cível 1006140-30.2020.8.26.0229; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privadoj. 08/09/2022 STJ, AgInt no AREsp 1469106/RJ,

Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 16/12/2019. STJ, AgInt no REsp 1697414/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 05/12/2017 (TJSP; Apelação Cível 1034484-08.2024.8.26.0576; Relator (a): Fátima Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2025; Data de Registro: 08/04/2025).

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame. Ação de rescisão de contrato cumulada com revisão de disposições contratuais e restituição de valores pagos. Autores firmaram contrato de compra de imóvel com alienação fiduciária, mas não conseguiram continuar os pagamentos. Pleiteiam rescisão contratual e restituição parcial dos valores pagos. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar o termo inicial da responsabilidade pelo pagamento do IPTU: se é a data da assinatura do contrato ou a data da expedição do Termo de Vistoria de Obras (TVO). III. Razões de Decidir. 3. O contribuinte do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título, conforme art. 34 do CTN. 4. A transferência do pagamento do IPTU ao consumidor antes da expedição do TVO é abusiva, conforme art. 51, IV, do CDC.

IV. Dispositivo e Tese. 5. Dá-se provimento em parte ao recurso, sem modificação da condenação nas verbas da sucumbência. Tese de julgamento: 1. A faculdade do Fisco, a seu critério, poder instituir como responsável tributário pelo IPTU, aquele que figura como proprietário ou o possuidor, compromissário comprador, adquirente, espólio, sucessor a qualquer título, pessoa jurídica ou pessoa física, em nada altera a obrigação decorrente da relação entre as partes. 2. É abusiva a transferência do pagamento do IPTU ao consumidor antes da expedição do Termo de Vistoria de Obra TVO, violando o disposto no art. 51, IV, do CDC, pois somente a partir do TVO os compromissários compradores terão a posse efetiva e poderão construir nos lotes e os compromissos de venda e compra poderão transferir a obrigação ao compromissário comprador. 3. Honorários advocatícios incidem sobre o valor da condenação, conforme art. 85, § 2º, do CPC. Legislação Citada: CTN, art. 34; CDC, art. 51, IV; Lei n. 6.766/79, art. 26, VI; CPC, art. 85, § 2º. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1110551/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, j. 10.06.2009; AgInt no AREsp 1469106/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 16.12.2019; AgInt no REsp 1697414/SP, Rel. Min. Marco Aurélio

Bellizze, Terceira Turma, j. 05.12.2017. (TJSP; Apelação Cível 1067492-44.2022.8.26.0576; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/01/2025; Data de Registro: 23/01/2025).

Apelação cível. Ação declaratória de nulidade de cláusula de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com obrigação de fazer. Cobranças indevidas de valores relativos ao IPTU, antes da imissão na posse do bem. Sentença de procedência. Preliminar. Julgamento ultra petita. Afastamento. Cláusulas declaradas abusivas se referem a cobrança ilegal do IPTU. Sentença proferida dentro dos limites fixados na petição inicial. Preliminar. Caracterizada legitimidade passiva. Ré vendedora do lote. Autora busca declarar abusiva cláusula do contrato firmado entre as partes. Mérito. Caso se restringe à análise das cláusulas contratuais. Abusividade da cláusula contratual que transfere ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, antes da imissão na posse do bem. Precedentes do C. STJ e desta C. Corte. Interpretação do Tema 122, STJ. Cláusula 12.2 do contrato prevê que a posse definitiva pela parte adquirente no lote ocorrerá com a emissão do TVO do empreendimento pela Municipalidade. Fato não ocorrido. Sentença mantida. Honorários advocatícios. Fixação por equidade. Descabimento. Aplicação do tema 1076 do STJ. Arbitramento em 20% do valor da condenação atualizada que atende aos critérios do artigo 85, §2º do CPC. Resultado. Preliminares rejeitadas. Recurso não provido (TJSP; Apelação Cível 1013198-24.2023.8.26.0506; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2023; Data de Registro: 06/10/2023).

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS DO LOTEAMENTO. Ação de indenização por danos materiais. Sentença de procedência. Condenação ao reembolso dos valores de IPTU e indenização por lucros cessantes desde 18/01/2019 até a efetiva entrega do bem à autora, a ser apurado em cumprimento de sentença. Inconformismo da ré. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS DO LOTEAMENTO. Ocorrência. Extensão do prazo por 180 dias que não pode ser considerada, pois não anuída pelos autores. Mora configurada até 30/01/2020, data de expedição do TVO (termo de verificação de execução e recebimento de obras) pela Prefeitura. LUCROS CESSANTES. Descumprido o prazo para a entrega do

imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação. Aplicação da Súmula nº 162 deste Tribunal. REsp nº 1.729.593/SP (Tema 996). IPTU do imóvel objeto de promessa de compra e venda. Restituição devida. Inteligência do artigo 51, IV, do CDC. Ônus do adquirente que apenas se justificaria após a imissão na posse. Precedentes deste Tribunal, envolvendo a apelante. Sentença reformada, apenas para limitar a mora até 30/01/2020. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1006140-30.2020.8.26.0229; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2022; Data de Registro: 08/09/2022).

A r. sentença está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU recai sobre o adquirente apenas a partir da efetiva posse do imóvel, caracterizada pela entrega das chaves.

Em julgado da Terceira Turma (AgInt no AREsp 1469106/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 19/12/2019), o STJ reafirmou que o adquirente só responde pelo tributo após a imissão na posse. No mesmo sentido, decidiu-se que, até a entrega do bem, as despesas condominiais e o IPTU permanecem sob responsabilidade da construtora, especialmente quando o adquirente não contribuiu para o atraso na entrega (AgInt no REsp 1697414/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe 15/12/2017).

Quanto à atualização dos valores, a correção monetária incide desde o desembolso (pela Tabela Prática do TJSP até a vigência da Lei nº 14.905/2024 e, posteriormente, pelo IPCA), enquanto os juros moratórios são de 1% ao mês desde a citação, passando à SELIC a partir da referida lei, com os ajustes previstos nos artigos 389, parágrafo único, e 406, § 1º, do Código Civil.

Desprovido o apelo com observação, ficam majorados os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

honorários advocatícios para 15% da mesma base fixada pela r. sentença, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

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

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator