



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414074

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1035108-57.2024.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante LFP QUINTA DO LAGO LAC LEMAN EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é apelado ALEXANDRE MATIOLI FACHINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9335

Apelação nº 1035108-57.2024.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto

Apelante: LFP Quinta do Lago Lac Lemman Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

Apelado: Alexandre Matioli Fachini

Juiz(a): Dr(a). Sérgio Martins Barbatto Júnior

Apelação. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com devolução de valores. Compra e venda de imóvel. Cobrança IPTU. Sentença de procedência. Nulidade da cláusula que obriga o compromissário comprador a pagar o IPTU mesmo antes da entrega do imóvel devidamente reconhecida. Responsabilidade pelo pagamento do tributo incidente sobre o imóvel antes da efetiva entrega que é da compromissária vendedora. Precedentes do STJ e desta Corte. Restituição de valores pagos pelos réus de rigor. Correção monetária e juros moratórios que não comportam alteração. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 226/227, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação declaratória de nulidade de cláusula contratual, cumulada com restituição de valores pagos, nos seguintes termos:

“Assim, JULGO PROCEDENTE a ação para ANULAR a cláusula do Contrato que impôs o repasse do IPTU em momento anterior ao da imissão na posse do comprador, e CONDENO a REQUERIDA ao ressarcimento de valor pago pelo REQUERENTE pelo repasse indevido, devidamente corrigido pelo IPCA do pagamento e acrescido de mora pela SELIC abatida do fator de correção

da citação.

Custas e honorários que fixo em R\$ 1.500,00 a cargo da Ré.”

(sic)

Inconformada, apela a requerida (fls. 230/236), pleiteando a reforma do julgado. Aduz que houve a transferência da propriedade e da posse direta do imóvel ao autor, a partir da entabulação do contrato entre as partes. Menciona o fato de o Município reconhecer o imóvel como sendo do demandante. Caso mantida a procedência do pedido, requer que a correção monetária seja a partir do ajuizamento da ação e os juros de mora a partir do trânsito em julgado, com a devolução de forma simples dos valores pagos.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões às fls. 242/249.

É o relatório.

Aplica-se ao caso as disposições do Código de Defesa do Consumidor, por força do artigo 3º.

Inconteste que as partes firmaram contrato particular de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, com existência de cláusula que responsabiliza a parte autora pelo pagamento do IPTU a partir da celebração do pacto (10.1 – fls. 31).

De fato, conquanto o negócio tenha sido pactuado de forma livre, a mencionada cláusula é nula de pleno direito, pois impõe ao consumidor obrigação exclusiva da empreendedora, que é o pagamento de impostos sobre a coisa até a efetiva imissão do adquirente na posse do imóvel objeto do contrato.

Não se pode olvidar que a responsabilidade pelos tributos inerentes ao imóvel presume a disponibilização deste ao seu titular, de modo que não há como se cobrar dos compradores as despesas do imóvel antes destes serem imitidos na posse do bem, sob pena de restar configurado enriquecimento ilícito.

Portanto, as cláusulas contratuais em questão, além de colocarem o consumidor em desvantagem exagerada frente à empreendedora, são incompatíveis com a boa-fé ou a equidade (art. 51, IV, do CDC), razão pela qual correta a sentença em anulá-la.

A matéria já foi analisada pelo C. Superior Tribunal de Justiça: *"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 imitados na posse"* (3ª Turma, no Agravo Interno no REsp nº 1.697.414/SP, relator o Ministro MARCO AURÉLIO BELIZZE, J. 05.12.17, DJe15.12.17, v.u.).

Nesse mesmo sentido, julgados desta C. Câmara e Corte:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL – Cláusula contratual que imputa ao adquirente do lote a responsabilidade pelo pagamento do IPTU desde a assinatura do contrato – Abusividade – Adquirente que responde pelas despesas com IPTU somente a partir da imissão na posse – Sentença mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1002019-64.2021.8.26.0506; Relator: Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2022; Data de Registro: 05/08/2022).

em>Compra e venda de imóvel – Cobrança de quantias a título de IPTU antes da imissão na posse – Legitimidade passiva da requerida – Cláusula abusiva – Precedentes do C. STJ e desta E. Corte – Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1011192-49.2020.8.26.0506; Relator: A.C.Mathias Coltro; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/07/2021; Data de Registro: 05/07/2021).

COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. LEGITIMIDADE DE PARTE. A vendedora que exige tributo do promissário comprador, lastreada em disposição contratual, tem legitimidade para figurar no polo passivo. Cobrança de IPTU antes da entrega do imóvel. Não há qualquer fundamento para imputar à adquirente o pagamento do aludido tributo antes da

imissão na posse do imóvel. Precedentes do E. STJ e desta C. Corte de Justiça. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1006436-94.2020.8.26.0506; Relator: J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/11/2021; Data de Registro: 06/11/2021).

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - COBRANÇA DE IPTU - ENCARGO DEVIDO APENAS A PARTIR DA IMISSÃO DA ADQUIRENTE NA POSSE DO BEM - RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA DEVIDAMENTE RECONHECIDA - DEVOLUÇÃO DE TODOS OS VALORES PAGOS PELA COMPRADORA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES – AÇÃO PROCEDENTE - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1028150-42.2022.8.26.0506; Relator: Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/05/2023; Data de Registro: 30/05/2023).

APELAÇÃO. Compromisso de venda e compra de lote. Ação anulatória de cláusula de contrato c.c. restituição de quantia paga. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da ré. Preliminar de ilegitimidade passiva afastada. Pagamento de impostos incidentes sobre o imóvel que não pode ser exigido do comprador desde a assinatura do contrato, mas sim a partir da efetiva imissão na posse do bem. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento. (TJSP; Apelação Cível 1018263-05.2020.8.26.0506; Relator José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/04/2022; Data de Registro: 27/04/2022).

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTES NÃO EDIFICADOS - RESPONSABILIDADE SOBRE AS DESPESAS DO IMÓVEL - Autores que pretendem compelir à ré (compromitente vendedora) a se responsabilizar pelos IPTUs cobrados antes da imissão na posse - Sentença de procedência - Recurso da ré, com preliminar de ilegitimidade passiva - Rejeição - Cláusula que se pretende

anular, que consta do compromisso celebrado apenas entre os autores e a ré, e não entre o contribuinte e a Municipalidade, não se aplicando, portanto, as disposições do CTN - Legitimidade da ré para responder pelos pedidos formulados na inicial - No mérito, é entendimento jurisprudencial de que o marco inicial para a responsabilidade do adquirente pelas despesas inerentes ao imóvel é a posse, sendo abusiva qualquer cláusula que lhe imponha o pagamento antes da efetiva imissão - Precedentes do c. STJ e do e. TJSP - Não comprovada a posse dos autores sobre o imóvel, uma vez que as obras de infraestrutura sequer foram concluídas, deve a ré responder pelo IPTU até a data da imissão e restituir aqueles comprovadamente pago pelos adquirentes - Sentença mantida - Honorários recursais devidos - PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1005262-05.2023.8.26.0196; Relatora: Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2023; Data de Registro: 23/10/2023).

Cabe assinalar que a sentença determinou a restituição dos valores pagos pelo autor de maneira simples.

Com relação aos juros e correção monetária, nada que alterar na sentença, visto que observaram os índices estabelecidos por recente alteração legislativa e já em vigor à época da publicação da r. sentença.

No caso, a Lei nº 14.905/2024 alterou os artigos 389, parágrafo único, e 406, §1º, ambos do Código Civil, determinando-se as taxas aplicáveis a cada caso, de forma imperativa. Em suma, a partir da entrada em vigor dessa alteração legislativa (28/08/2024, conforme artigo 5º, II), a correção monetária deve ser calculada pela variação IPCA-IBGE e os juros moratórios pela taxa SELIC, descontada a variação do IPCA.

A correção monetária incidirá a partir dos pagamentos efetuados, nos termos da Súmula 162 do STJ, ao passo que os juros moratórios são devidos da citação, consoante o disposto no artigo 405 do Código Civil.

Portanto, os argumentos da apelante não são a infirmar os fundamentos da sentença, que se mostra correta.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, majoram-se os honorários advocatícios fixados na sentença para R\$ 2.000,00, nos termos do artigo 85, §11, do CPC.

Diante do exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator