



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417450

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000375-66.2022.8.26.0663, da Comarca de Votorantim, em que são apelantes SANTA MARIA AGROPECUÁRIA SOROCABA LTDA. e ALPHAVILLE SPE17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são apelados LUIZ ANTONIO TAVARES DE MOURA e SHEILA ALVES MARCELO DE MOURA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelantes: Santa Maria Agropecuária Sorocaba Ltda. e Alphaville SPE17 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelados: Luiz Antonio Tavares de Moura e Sheila Alves Marcelo de Moura

Apelação nº 1000375-66.2022.8.26.0663 – 2ª Vara Cível de Votorantim

Voto nº 31.485

Compromisso de compra e venda. Demanda declaratória de nulidade de cláusula contratual atribuindo a responsabilidade dos compromissários-compradores pelo pagamento das despesas de IPTU desde a assinatura do contrato, com pedido de restituição de valores. Abusividade da previsão. Responsabilidade das vendedoras previamente à transmissão da posse, nos termos da orientação do STJ. Restituição dos valores pagos pelos adquirentes a esse título devida. Juros de mora, por seu turno, incidentes a contar da citação, quando constituídas em mora as rés, não do trânsito em julgado, como pretendem. Sentença de procedência integralmente confirmada. Apelação das rés desprovida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 249/262 julgou parcialmente procedente (sic) demanda declaratória de nulidade de cláusula contratual com pedido de restituição de valores, movida por compromissários compradores de imóvel loteado contra as empreendedoras do loteamento; afastou o MM. Juiz, em tal sentido, preliminar de ilegitimidade passiva e arguição de prescrição, entendendo não superado o prazo trienal para a indenização pretendida. Quanto ao mais, entendeu ser da construtora/incorporadora o ônus do pagamento de encargos de IPTU até a efetiva posse do imóvel pelos adquirentes, por terem natureza *propter rem*, à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, considerado arbitrária a cláusula F.2. do contrato, a qual definiu a obrigação de pagamento desses encargos, por parte dos compromissários compradores, desde a assinatura do contrato. Em função disso, declarou a nulidade da disposição contratual em questão. Reconheceu, outrossim, incontroversa a imissão dos autores na posse do imóvel somente em 2016,

condenando as rés à restituição dos valores pagos em relação ao IPTU do imóvel adquirido no período entre a data da assinatura e a data da imissão, dezembro de 2016, corrigidos e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a data da citação.

Apelam as rés (fls. 350/362), insistindo na licitude da disposição contratual indicando a responsabilidade dos adquirentes pelo pagamento de IPTU, argumentando serem os compromissários compradores legítimos possuidores do imóvel, independentemente da circunstância de residirem ou não no local. Pugnam, outrossim, pela incidência de juros de mora somente a partir do trânsito em julgado, ante a inexistência de qualquer descumprimento contratual, nos termos do julgamento do Tema 1.002 do STJ. Batem-se, em conclusão, pela reforma da r. sentença, com julgamento de improcedência da demanda ou, quando não, a modificação do termo inicial dos juros.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, com a apresentação de contrarrazões pelos apelados no prazo legal (fls. 377/386). Pela decisão de fl. 390, já em Segundo Grau, foi determinada a complementação do preparo, providência corretamente observada pelas apelantes (cf. fls. 393/395).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Pois bem. Em que pese tenha o contrato firmado entre as partes, em sua literalidade, previsto a responsabilidade dos compromissários-compradores pelo pagamento do IPTU desde a celebração do negócio (cláusula F.2 – fl. 92), trata-se de disposição abusiva e incompatível com a circunstância da falta de transmissão, no momento inicial, quer da posse quer da propriedade em favor dos adquirentes.

Ora, sem que estivessem os autores imitados na posse do imóvel adquirido, critério distintivo seguido pela jurisprudência para a distribuição das responsabilidades correspondentes no âmbito de contratos de compromisso de compra e venda, não eram deles, autores, inequivocamente, o encargo de pagamento das prestações de IPTU, mas das rés, de modo que legítima a declaração de nulidade

da disposição contratual e a determinação de restituição dos valores pagos a esse título pelos autores no período anterior à transmissão na posse.

Interpreta-se, enfim, a situação, à luz do entendimento do C. STJ, manifestado no AgInt no Resp nº 1.697.414/SP (Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª T., j. 5/12/2017, DJe 15/12/2017), no sentido de que, estritamente entre promissário comprador e promissário vendedor, a responsabilidade pelos tributos incidentes sobre a coisa é do vendedor até a transmissão da posse ao adquirente.

No tocante aos juros moratórios, também sem razão as rés, uma vez que inaplicável à situação em espécie a jurisprudência vinculante do E. Superior Tribunal de Justiça, no âmbito de decisão proferida sob a técnica do julgamento de recursos repetitivos (Tema nº 1002), por não se tratar de resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador, mas de restituição de cobranças consideradas abusivas.

Adequada, portanto, a imposição desde o momento da citação, quando as rés foram constituídas em mora.

Fica, em tais condições, confirmada a r. sentença, majorando-se os honorários sucumbenciais a cargo das rés, à luz do art. 85, § 11, CPC, de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) do valor total da condenação de direito material.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA
Relator