



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424520

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012120-92.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante PEREIRA ALVIN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, são apelados ORESTES TREVISAN FILHO e LUZIA SACOMAN TREVISAN.

ACORDAM, em 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 do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1012120-92.2023.8.26.0506

Apelante: Pereira Alvin Participações e Empreendimentos Ltda

Apelados: Orestes Trevisan Filho e outra

Comarca: Ribeirão Preto

MM. Juiz de 1ª Instância: Francisco Câmara Marques Pereira

VOTO nº 52440

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com obrigação de fazer, envolvendo compromisso de compra e venda de lote de terreno. A parte autora arcou com tributos antes da posse do imóvel.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a cláusula contratual que impõe o pagamento de tributos pela parte autora antes da posse é abusiva e deve ser declarada nula.

III. Razões de Decidir

3. Não houve cerceio de defesa e a preliminar de ilegitimidade passiva foi corretamente afastada.

4. O tributo deve ser suportado pelo possuidor, não sendo devido o pagamento de IPTU pela parte autora antes da posse. A cláusula é abusiva e deve ser declarada nula. Contrato que se rege no caso



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

concreto pelo Código de Defesa do Consumidor, não podendo subsistir cláusula contratual que imponha ao consumidor desvantagem excessiva. Precedentes deste E. TJSP

IV. Dispositivo

5. Recurso desprovido.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 157 e seguintes – cujo relatório se adota – que julgou procedente ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c.c. obrigação de fazer para o fim de declarar abusiva a cláusula 37ª do contrato de compra e venda celebrado entre as partes, condenando a ré a restituir aos autores as quantias pagas por eles, devidamente comprovadas, antes da efetiva transmissão da posse do bem, com atualização a partir de cada desembolso e juros de mora legais a partir da citação. Por força do princípio da sucumbência, condenada a ré pagamento das custas e despesas processuais, atualizadas do desembolso, além de honorários advocatícios do patrono dos autores que arbitro em R\$1.200,00 (mil e duzentos Reais (Registre-se que à causa atribuiu-se o valor de R\$ 3.607,39)).

2. Inconformada, a parte requerida apela às fls. 218 e

seguintes. Sustenta, em apertada síntese, que houve cerceio de defesa, pois era necessária expedição de ofício à Secretaria da Fazenda Municipal. Ainda, que é parte ilegítima, já que é a Municipalidade quem cobra o IPTU. No mérito, aduz necessidade de reforma da r. sentença com fundamento no:

(i) na vigência e império da LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 2.415, do Município de Ribeirão Preto/SP que concede isenção de IPTU em favor da Apelante e determina a cobrança do referido imposto diretamente aos Apelados; (ii) o “pacta sunt servanda”; (iii) o animus domini do(s) Apelado(s) desde o momento de assinatura do contrato de compra e venda, com garantia de alienação fiduciária; (d) SUBSIDIARIAMENTE, na remota hipótese de manutenção da condenação – iustus pro causa of disputatio – requer a fixação da entrega do terreno em JANEIRO de 2022, uma vez que se trata da data de finalização da infraestrutura do empreendimento, conforme comprova a carta anexa que fora enviada aos adquirentes, e com base nisso, limite a condenação de qualquer ressarcimento até a referida data.

3. Requer o provimento do recurso.

4. Apelo processado e respondido. Houve oposição ao julgamento virtual.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

FUNDAMENTOS.

5. O recurso não prospera.
6. Trata-se de ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c.c. obrigação de fazer ajuizada pela parte apelada envolvendo compromisso de compra e venda de bem imóvel (Lote de terreno).
7. A parte autora requer a nulidade da cláusula 37ª do contrato (vide fls. 115) prevendo responsabilidade dos autores pelos tributos antes da posse.
8. Pois bem. Ausente o alegado cerceio de defesa, já que o Magistrado é o destinatário da prova e aqui trata-se de matéria de direito, sendo despicienda expedição de ofício.
9. Ora, evidentemente a parte tem legitimidade passiva, sendo a preliminar de ilegitimidade passiva corretamente afastada, já que está se pretendendo declaração de nulidade de cláusula de contrato celebrado diretamente com a requerida, a qual prevê responsabilidade da parte autora em relação aos tributos referidos.
10. No mérito, de fato, o tributo deve ser suportado pelo possuidor, devendo haver condenação da requerida nesse tocante, não sendo devido pagamento de IPTU pela parte autora antes da posse.

11. Trata-se de cláusula abusiva e que deve ser declarada nula. Anote-se que o contrato se rege no caso concreto pelo Código de Defesa do Consumidor, não podendo subsistir cláusula contratual que imponha ao consumidor desvantagem excessiva. Nesse sentido há precedentes deste E. TJSP em casos análogos:

ILEGITIMIDADE "AD CAUSAM" – Legitimidade passiva – Configuração – Preliminar rejeitada. COMPRA E VENDA - Loteamento – Nulidade de cláusula contratual – Caracterização – IPTU - Despesa de responsabilidade do vendedor até a data da entrega ao adquirente – Cláusula contratual que prevê de forma diversa - Abusividade – Cobrança indevida – Restituição - Necessidade - Sentença mantida – Ratificação dos fundamentos do "decisum" – Aplicação do art. 252 do RITJSP/2009 – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1023187-54.2023.8.26.0506; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/09/2024; Data de Registro: 04/09/2024)

PRELIMINARES – CERCEAMENTO DE DEFESA – Desnecessidade de produção de novas provas – Existência de provas suficientemente esclarecedoras para demonstrar as alegações das partes – ILEGITIMIDADE PASSIVA – Demanda que visa debater tão somente o contrato avençado entre as partes, bem como eventuais abusividades apontadas, não havendo que se



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

falar em inclusão ou legitimidade da Municipalidade de Ribeirão Preto para figurar na demanda, argumentos estes que afastam, também, quaisquer alegações de que seria aplicável para a resolução da lide a legislação municipal arguida pela Ré – PRELIMINARES REJEITADAS. APELAÇÃO – DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL c.c OBRIGAÇÃO DE FAZER – Compra e Venda de Imóvel – Responsabilidade pelo pagamento de débitos tributários propter rem – Procedência da Ação – Insurgência da Ré – Alegação de que se trataria de contrato de alienação fiduciária – Não acolhimento – Inaplicabilidade do Tema 1.095 e da Lei nº 9.514/97 – Desvirtuamento da alienação fiduciária configurado – Confusão entre vendedor e credor fiduciário – Abusividade – Contrato de compra e venda dissimulado – Precedentes – Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor – Despesas inerentes ao imóvel (taxas, débitos tributários e afins) que apresentam natureza "propter rem", impossíveis de serem exigidos em desfavor dos Autores se estes não exerceram a posse do bem – Precedentes – Subsidiariamente, restou demonstrado que a associação de moradores se consolidou em setembro de 2022, não sendo crível que, antes disso, os Apelados pudessem usufruir e/ou edificar livremente no lote guerreado – Sentença Mantida – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1045681-44.2022.8.26.0506; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 06/08/2024; Data de
Registro: 07/08/2024)

DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES - Autores, adquirentes de lote, que postulam a nulidade da cláusula que estabelece a responsabilidade pelo IPTU antes da data da posse, com a restituição dos valores pagos - Sentença de procedência - Recurso da loteadora ré, com preliminar de ilegitimidade passiva - Rejeição - Contrato que foi celebrado pelos autores diretamente com a ré, que redigiu e estabeleceu a cláusula que atribui a responsabilidade dos adquirentes pelo imposto - No mérito, não colhe o argumento de que o Município de Ribeirão Preto tenha conferido à ré a isenção do imposto - Entendimento pacificado na jurisprudência, de que, independentemente de o referido Código Tributário Municipal regular o sujeito passivo do IPTU e a referida isenção, 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 - Sentença mantida - Honorários recursais devidos - PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1010654-63.2023.8.26.0506; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2025; Data de Registro: 12/02/2025)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Pedido de restituição dos valores pagos a título de IPTU incidentes no período anterior à disponibilização do imóvel – Cerceamento de defesa inócidente – Legitimidade passiva da requerida – Controvérsia relativa à relação contratual firmada entre as partes, e não à esfera tributária – Hipótese em que é da ré a responsabilidade pelos encargos relativos ao imóvel, já que o período cobrado é anterior à efetiva imissão na posse pela autora – Responsabilidade que só tem início para o adquirente com a transferência efetiva da posse – Restituição devida – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1044860-40.2022.8.26.0506; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/12/2024; Data de Registro: 05/12/2024)

12. Ora, a restituição é devida, portanto, em razão da nulidade de cláusula abusiva, corretamente reconhecida.

13. Embargos protelatórios serão apenados com multa, dando-se por prequestionada a matéria desde já. Verba honorária majorada para R\$ 2,400,00.

14. Assim, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tudo nos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR