



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1027577-17.2024.8.26.0576

Registro: 2025.0000437346

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027577-17.2024.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante LFP QUINTA DO LAGO LAC LEMAN EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é apelado TIAGO OSMAR PEREGO.

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 em parte ao recurso, com observação. 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) E MAURICIO VELHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1027577-17.2024.8.26.0576

VOTO Nº 37.915

Apelante: Lfp Quinta do Lago Lac Leman Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda
Apelado: Tiago Osmar Perego
Comarca: São José do Rio Preto – 9ª Vara Cível
Juiz: Alexandre Zanetti Stauber

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação declaratória cumulada com restituição de valores ajuizada pelo autor contra a ré, visando à nulidade de cláusula contratual que previa a responsabilidade do comprador pelo pagamento do IPTU antes da imissão na posse do imóvel. A sentença julgou procedente a ação, convertendo o valor de R\$ 1.751,40 em título executivo judicial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar: (i) a existência de abusividade na cláusula contratual que transfere a responsabilidade pelo pagamento do IPTU ao comprador antes da imissão na posse; e (iii) o termo inicial de incidência da correção monetária e dos juros de mora.

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 correção monetária deve incidir a partir de cada desembolso, para assegurar a recomposição do valor aquisitivo da moeda sem prejuízo ao consumidor, e os juros de mora a partir da citação, conforme o artigo 405 do Código Civil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso parcialmente provido, com observação.

Tese de julgamento: 1. É abusiva a transferência do pagamento do IPTU ao consumidor antes da imissão na posse. 2. A restituição dos valores pagos indevidamente a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1027577-17.2024.8.26.0576

título de IPTU é cabível, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora a partir da citação.

Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, art. 51, IV; Código Civil, art. 405; Código de Processo Civil, art. 487, I; art. 702, § 8º.

Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no AREsp 2.263.061/RJ, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 03/04/2023; TJSP, Apelação Cível 1034484-08.2024.8.26.0576, Rel. Fatima Cristina Ruppert Mazzo, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 08/04/2025.

Vistos,

Ao relatório de fls. 241 acrescento ter a r. sentença apelada julgado procedente a ação monitória, na forma do art. 487, inciso I, c/c. o art. 702, § 8º, ambos do CPC, convertendo em título executivo judicial o valor de R\$ 1.751,40. O valor em questão deverá ser corrigido monetariamente e acrescido de juros moratórios legais, desde a data de cada pagamento indevido, aplicando-se os índices e taxas conforme descrito na sentença. A parte ré foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, mais honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da condenação.

A ré interpôs recurso de apelo (fls. 250/256), buscando a reforma do julgado. Aduz que o julgado padece de erro material, pois não se trata de ação monitória, mas sim de ação declaratória c/c restituição de valores, não podendo ser convertido em título executivo. Sustenta que houve transferência da propriedade e da posse direta do imóvel ao apelado, que passou a ser o contribuinte do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1027577-17.2024.8.26.0576

IPTU. Alega que a transferência da titularidade é suficiente para conferir legitimidade à obrigação dos apelados de quitar o tributo. Argui que o IPTU consubstancia obrigação “propter rem” garantida pelo próprio imóvel, não podendo a apelante, com posse indireta, ser considerada sujeito passivo do IPTU. Afirma que o autor assumiu livremente a responsabilidade pelo pagamento dos tributos municipais quando da assinatura do contrato. Ressalta que o mero arrependimento é insuficiente para fundamentar a declaração de nulidade da cláusula contratual, já que inexistente vício de consentimento no negócio. Destaca que a cláusula contratual é válida e deve prevalecer, em prol do princípio do pacta sunt servanda. Pugna pela reforma da r. sentença, a fim de reconhecer a responsabilidade do requerente pelo pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel, invertendo-se a sucumbência. Subsidiariamente, requer seja aplicada a correção monetária desde o ajuizamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Ainda, pleiteia que o valor seja restituído na modalidade simples, sem repetição do indébito.

O recurso foi recebido e processado (fls. 259).

Contrarrazões às fls. 262/271.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de ação declaratória cumulada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1027577-17.2024.8.26.0576

com restituição de valores ajuizada pelo autor em face da ré. Narra que, em 05/09/2022, firmou com a requerida compromisso particular de compra e venda do Lote 7 da Quadra 14 do loteamento denominado “Quinta do Lago Lac Lemman”, situado em São José do Rio Preto/SP. Aduz que arcou com o IPTU até setembro de 2023, no valor de R\$ 1.751,40, porém, apenas em 11/09/2023 houve a liberação para a construção no terreno. Alega que, antes da imissão do autor na posse do imóvel, não se justifica a imputação do pagamento dos tributos incidentes sobre o lote desde a assinatura do contrato ao requerente, conforme previsto em contrato. Requer, assim, seja declarada a nulidade da cláusula 10.1 do contrato, condenando a ré a restituir ao autor o valor de R\$ 1.751,40, acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação e correção monetária a partir de cada desembolso.

A r. sentença julgou procedente a ação, convertendo em título executivo judicial o valor de R\$ 1.751,40. Anota-se, neste ponto, que o erro material contido na r. sentença apelada que apontou tratar-se de ação monitória, convertendo em título executivo o pleito inicial, quando o pedido inicial era de declaração de declaração de cláusula contratual cumulada com restituição de valores pagos, não representa irregularidade capaz de gerar qualquer consequência negativa às partes. A narrativa, argumentação e são coerentes com o pleito inicial e a parte interessada compreendeu o julgado e dele pode recorrer em defesa de seu direito.

Insurge-se a requerida, sob o argumento,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1027577-17.2024.8.26.0576

em síntese, de que a transferência da titularidade é suficiente para conferir legitimidade à obrigação do autor de quitar o IPTU, tendo o adquirente livremente assumido tal responsabilidade quando da assinatura do contrato.

Inicialmente, inequívoca a aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela, tendo em vista que a relação jurídica “sub judice” enquadra-se como relação de consumo, nos termos dos artigos 1º e 2º daquele Diploma legal.

A parte autora, na condição de compromissária compradora de bem imóvel, é vulnerável na relação contratual estabelecida com a parte ré, a qual, por outro lado, é grande empreendedora da área imobiliária, que atua objetivando lucro, sendo assim, fornecedora sujeita às normas consumeristas.

Inegável, ademais, que o contrato celebrado é de adesão, uma vez que a maioria de suas cláusulas foi estipulada pela fornecedora, de modo unilateral, sem que o consumidor pudesse discutir ou alterar substancialmente seu conteúdo, nos termos do artigo 54 do Código de Defesa do Consumidor.

Em que pesem as alegações da apelante, somente a partir da imissão do autor na posse do imóvel é que podem ser exigidas as cobranças do IPTU incidente sobre o bem, sendo abusiva a responsabilização antes de tal circunstância.

Destaque-se, a este respeito, o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1027577-17.2024.8.26.0576

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. RESTITUIÇÃO DOS JUROS DE OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. PAGAMENTO INDEVIDO ANTES DA IMISSÃO DE POSSE NO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. No que diz respeito ao termo final para entrega do imóvel, a parte recorrente não indicou quais seriam os dispositivos legais violados, caracterizando a deficiência na fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai, por analogia, a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da legitimidade passiva dos agravantes para responder pela devolução dos juros da obra e da aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ entende que é abusiva a cláusula que transfere as despesas de condomínio e IPTU ao adquirente do imóvel que ainda não tenha sido imitado na posse do bem.

5. "O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso na entrega do imóvel foi superior a um ano após a expiração do prazo de tolerância" (AgInt no REsp 1.949.046/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 10/6/2022).

6. Na hipótese, as instâncias ordinárias concluíram que o atraso na entrega do imóvel superou o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

7. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.263.061/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1027577-17.2024.8.26.0576

3/4/2023, DJe de 27/4/2023.) (grifei)

Na mesma toada, precedentes deste E.

Tribunal, envolvendo a ré:

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): Fatima
Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1027577-17.2024.8.26.0576

**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)**

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE DÉBITO – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE IPTU ANTES DA IMISSÃO NA POSSE – RELAÇÃO DE CONSUMO RECONHECIDA – CLÁUSULA CONTRATUAL QUE IMPÕE AO CONSUMIDOR O PAGAMENTO DE IPTU ANTES DA POSSE – NULIDADE – ABUSIVIDADE CONFIGURADA - OBRIGAÇÃO PROPTER REM QUE SOMENTE SE TRANSMITE APÓS A IMISSÃO NA POSSE - RESTITUIÇÃO DEVIDA – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

**(TJSP; Apelação Cível
1000989-70.2024.8.26.0576; Relator
(a): Marcello do Amaral Perino; Órgão Julgador:
6ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José
do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento:
14/01/2025; Data de Registro: 14/01/2025)**

APELAÇÃO CÍVEL – Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c.c. restituição de valores – Cláusula contratual que prevê o pagamento de IPTU por parte do adquirente, mesmo antes do exercício da posse – Sentença de procedência, declarando a nulidade da cláusula e determinando a restituição ao adquirente dos valores pagos a título de IPTU antes do exercício da posse – Irresignação da ré – Descabimento – Discussão acerca da obrigação contratual imposta, e não sobre o sujeito ativo da obrigação tributária – Obrigação propter rem, de responsabilidade pessoal vinculada à posse do bem – Abusividade da cláusula contratual que obriga ao pagamento do IPTU anteriormente à posse do bem (artigo 51, IV, do CDC) – Irrelevância do fato de existir alienação fiduciária – Desvirtuamento da cláusula de alienação fiduciária – Confusão entre credor fiduciário e vendedor – Inaplicabilidade da Lei nº 9.514/97 – Incidência do Código de Defesa do Consumidor – Manutenção da sentença por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o art. 252 do RITJSP e o AgInt no Resp nº 2.026.618/MA do C. STJ – RECURSO DESPROVIDO.

**(TJSP; Apelação Cível
1009670-29.2024.8.26.0576; Relator
(a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão
Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de
São José do Rio Preto - 10ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 23/08/2024; Data de Registro:
23/08/2024)**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1027577-17.2024.8.26.0576

Desta forma, tendo em vista a natureza “propter rem” da obrigação, cabe à requerida a responsabilidade pelos tributos incidentes sobre o bem e são relativos ao período em que detinha os poderes inerentes à propriedade, findado somente com a imissão do adquirente na posse do imóvel.

Por conseguinte, era mesmo de rigor o reconhecimento da nulidade da cláusula 10.1 do contrato firmado entre as partes (fls. 34/35), a qual prevê a obrigação do autor de arcar com as despesas fiscais e tributárias até a data da imissão na posse, ante sua manifesta abusividade, nos termos do Artigo 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, sendo incontroverso o pagamento do IPTU pelo comprador, conforme consta às fls. 45, antes da efetiva imissão na posse do imóvel, tendo a liberação para construção ocorrido apenas em 11/09/2023 (fls. 43/44), deverá a parte ré promover a devolução do referido importe, como constou na r. sentença apelada.

É válido acrescentar, ainda, que sequer foi formulado pedido de repetição do indébito pelo requerente, carecendo a apelante, neste ponto, de interesse recursal.

No mais, a correção monetária representa tão somente a atualização devida a fim de permitir a recomposição do valor aquisitivo da moeda, sendo inviável acolher a pretensão da ré de restituição do importe defasado, em manifesto prejuízo ao consumidor, justificando-se a incidência a partir do desembolso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1027577-17.2024.8.26.0576

Por outro lado, respeitada a convicção do juízo “a quo”, inexistente mora da promitente vendedora a ensejar a incidência dos juros desde cada pagamento, devendo estes ser aplicados a partir da citação, em observância ao Artigo 405 do Código Civil.

Nesse sentido:

COMPRA E VENDA COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA POR ESCRITURA PÚBLICA – Loteamento – Ação declaratória com restituição do indébito – Responsabilidade pelo pagamento de IPTU – Negócio jurídico com natureza de escritura pública de compra e venda de imóvel – Contrato registrado na matrícula do imóvel – Aplicação do art. 23, da lei 9.514/97 – Constituição de propriedade fiduciária e desmembramento da posse – Responsabilidade tributária do devedor fiduciante que é proprietário e detém a posse direta – Inteligência do art. 34, do CTN – O credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, pois sua propriedade é resolúvel – Situação não ocorrida no caso em apreço – Contrato que vem sendo adimplido por ambos os contratantes – Tributos cobrados da data da assinatura do contrato até seu registro no CRI, serão responsabilidade da vendedora, e, após o registro, da compradora-fiduciante – Precedentes – **Devolução de eventual indébito que deve ser atualizado monetariamente a partir do desembolso e juros de mora a fluir da citação (art. 405, do CPC)** – Sentença parcialmente alterada – Apelo provido em parte – Sucumbência repartida – Honorários advocatícios fixados com base no art. 85, §§8º e 14, do CPC.

(TJSP; Apelação Cível 1049785-63.2022.8.26.0576; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2024; Data de Registro: 21/02/2024) (grifei)

Logo, a r. sentença comporta singela reforma, tão somente para fixar a data da citação como termo inicial de incidência dos juros de mora, mantidos os demais termos do julgado,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1027577-17.2024.8.26.0576

com observação de que se trata de ação de nulidade de cláusula contratual cumulada com restituição de valores indevidamente quitados pelo comprador.

Deixo de majorar o valor dos honorários advocatícios de sucumbência, com fulcro no Artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, tendo em vista o provimento parcial do recurso.

Em face do exposto, pelo voto, Dá-se provimento parcial ao recurso, com observação, nos termos acima delineados.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
Relatora