



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441266

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026773-22.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ARIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado MMR HOLDING LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS E IPTU ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou a ré a ressarcir a parte autora pelos valores pagos a título de IPTU e cotas condominiais, antes da imissão na posse do imóvel, com atualização e juros de mora conforme legislação vigente.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e cotas condominiais é da parte adquirente antes da imissão na posse do imóvel, e se os juros de mora devem incidir a partir da citação ou do trânsito em julgado.

III. Razões de Decidir

3. A parte adquirente de um imóvel só é responsável pelas despesas de condomínio e IPTU após receber as chaves, pois é nesse momento que se dá a imissão na posse.

4. A ré não comprovou que a parte autora recebeu as chaves do imóvel e passou a ter sua disponibilidade, não podendo imputar a responsabilidade pelo pagamento antes da imissão na posse, visto que não há prova de que a parte autora tenha contribuído para eventual atraso na entrega das chaves.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade pelo pagamento de IPTU e cotas condominiais é da parte vendedora até a imissão na posse pelo adquirente. 2. Os juros de mora devem incidir a partir da citação, pois se trata de responsabilidade contratual.

Legislação Citada:

CPC, art. 370; art. 487, I; art. 85, § 2º; art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal.

Código Civil, art. 389, parágrafo único; Art. 406, §1º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação nº 1002912-84.2023.8.26.0506, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Erickson Gavazza Marques, j. 21.08.2024.

TJSP, Apelação nº 1022719-90.2023.8.26.0506, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. João Pazine Neto, j. 20.08.2024.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 597/602, cujo dispositivo a seguir se colaciona:

"Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos para condenar a ré a ressarcir à autora em relação aos valores por ela suportados a título de IPTU e cotas condominiais no período anterior à imissão na posse do imóvel descrito na inicial, ocorrida em 19/07/2023, no importe de R\$ 9.988,55 (nove mil, novecentos e oitenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos), a ser atualizado desde cada dispêndio, com incidência de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, até a julho de 2024, data a partir da qual, com as alterações ao Código Civil provenientes da Lei nº 14.905/24, deverá ser aplicado o índice IPCA para atualização monetária, nos termos do art. 389, parágrafo único, do Código Civil, ao passo que a taxa legal de juros de mora corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 do Código Civil (IPCA), com fulcro no art. 406, §1º, do Código Civil, calculada conforme Resolução nº 5.171/24 do BACEN, até o efetivo adimplemento. Em consequência, JULGO EXTINTO o processo, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência, arcará a ré com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da parte contrária, ora fixados em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC."

Inconformada, a parte ré arguiu, em preliminar, a inépcia da petição inicial, diante da inexistência de documentos hábeis à propositura da ação. A parte ré sustenta, ainda, que, após a expedição do habite-se, foi instituído o condomínio, iniciando a cobrança da manutenção da coletividade de unidades e dos tributos relativos a unidade específica (IPTU). A apelante alega que é obrigação do adquirente de bem imóvel o recolhimento dos tributos que sobre ele incidir (em especial, o IPTU) e cotas condominiais, visto que o contrato é claro nesse sentido, consoante a cláusula 7.3, que estabelece que correm por conta e ordem dos compradores as despesas e encargos do imóvel. Pede a reforma da sentença, para que se decrete a improcedência da ação, e, em caráter subsidiário, que se determine a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões não apresentadas.

É o relatório.

Passo ao voto.

Rejeito a **preliminar de inépcia da petição inicial**, por ausência de documentos essenciais à propositura da ação, visto que a inicial está instruída com os documentos necessários, evidenciada, nos autos, a desnecessidade de produzir outras provas, tendo em vista a presença dos aspectos decisivos e suficientes para corroborar e embasar o convencimento do julgador, nos termos do art. 370 do CPC. A produção de prova deve ser útil à solução do processo não havendo razão para duvidar da credibilidade da prova já produzida.

O recurso não merece provimento.

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, que ficam também adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal, que dispõe: “*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

A parte adquirente de um imóvel somente passa a ser responsável pelas despesas de condomínio e IPTU **a partir do momento em que receba as chaves do imóvel**, porque é com esse ato que é emitida na posse do bem.

Antes dessa imissão, a parte adquirente não exerce nenhum poder sobre o imóvel, de tal maneira que não é razoável que, sem poder exercer direitos, fique responsável apenas pelas obrigações decorrentes justamente desses direitos relacionados à posse.

A ré tinha, nesse ensejo, o ônus de produzir a prova de que a parte autora recebeu a chave do imóvel e passou a ter sua disponibilidade, porém, não se desincumbiu desse ônus.

Ademais, não há prova de que se possa imputar exclusivamente à parte autora eventual demora ou atraso pela entrega das chaves, pois em tal hipótese, se comprovada, sua responsabilidade por aqueles pagamentos teria início no momento em que as chaves teriam ficado disponíveis para entrega.

Nesse sentido, assim já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“*APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - COBRANÇA DE IPTU -*

CERCEAMENTO DE DEFESA E ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADOS - 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”. (Apelação nº 1002912-84.2023.8.26.0506, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. ERICKSON GAVAZZA MARQUES, j. 21/08/2024).

“Declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c restituição de valores. Benefício da Justiça gratuita deferido ao advogado dos autores. Compra e venda de imóvel. Preliminares de ilegitimidade ativa e passiva afastadas. Abusividade das cláusulas que estabelecem a responsabilidade dos compradores pelo pagamento do IPTU, que somente é devido pelo comprador a partir da efetiva entrega do imóvel a ele. Valores adimplidos antes da entrega devem ser restituídos. Instrumento particular de compra e venda de imóvel com parcelamento de preço e alienação fiduciária em garantia. Possibilidade de incidência das normas consumeristas, no que não confrontem a Lei 9.514/97, como no caso. Honorários sucumbenciais ora adequados, em razão do Tema 1076 do C. STJ (art. 85, § 11, do CPC). Sentença, nesse ponto, reformada. Preliminares afastadas, recurso da Ré não provido e provido o recurso do advogado dos Autores.” (Apelação nº 1022719-90.2023.8.26.0506, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. JOÃO PAZINE NETO, j. 20/08/2024).

Por isso é que se reconhece que a r. sentença bem apreciou os fatos e chegou à solução adequada para a lide, para acolher o pedido da parte autora e condenar a apelante a ressarcir os valores referentes ao pagamento das cotas condominiais e do IPTU, antes da imissão da parte autora na posse do imóvel.

O termo inicial dos juros moratórios também deve ser mantido, visto que estes incidem a partir da citação, pois se trata de responsabilidade contratual.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Como não foram apresentadas contrarrazões à apelação, nem feita



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sustentação oral, mantenho a condenação aos honorários advocatícios de sucumbência fixados em 1.º grau.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator