



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2903016 - SP (2025/0121333-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MELLO ENGENHARIA, CONSTRUCAO E ADMINISTRACAO LTDA
ADVOGADOS : LUPÉRCIO PEREZ JUNIOR - SP290383
THIAGO BAESSO RODRIGUES - SP301754
AGRAVADO : LUZIANE DE SENE SOUZA
AGRAVADO : MARLON NIVALDO DE SOUZA
ADVOGADO : RODRIGO PEDREIRA ALVES RODRIGUES - SP448113

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE IPTU ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE AFIRMOU QUE A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IPTU ANTES DA POSSE EFETIVA NÃO É POSSÍVEL. POSSE NÃO AUTOMÁTICA. ENTREGA DO IMÓVEL COMO CONDIÇÃO PARA O EXERCÍCIO DA POSSE. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por sociedade limitada contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, desafiando acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que manteve a sentença de procedência em ação declaratória de nulidade de cláusula contratual, cumulada com obrigação de fazer.

2. A controvérsia reside na possibilidade de transferência ao adquirente da responsabilidade pelo pagamento do IPTU, antes da imissão na posse.

3. O acórdão recorrido concluiu pela impossibilidade de responsabilizar os autores pelo pagamento do IPTU antes da imissão na posse, uma vez que não ostentavam a qualidade de proprietários ou possuidores do bem até a entrega das chaves, não podendo sequer dispor, usar e gozar do imóvel.

4. A posse, em casos de aquisição de imóvel na planta, não se transmite automaticamente ou simbolicamente com a assinatura do contrato, estando condicionada à efetiva entrega do bem em condições de uso e fruição.

5. Somente com a conclusão da obra e a subsequente imissão do comprador na posse direta do imóvel edificado é que se caracteriza o exercício pleno da posse, apto a ensejar responsabilidades tributárias, como o pagamento do IPTU.

6. O acórdão reconheceu que, até a entrega das chaves, os autores não podiam ser considerados contribuintes do IPTU, pois não tinham a posse do imóvel, atribuindo a responsabilidade pelo pagamento do tributo às rés.

7. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de

16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 23 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2903016 - SP (2025/0121333-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **MELLO ENGENHARIA, CONSTRUCAO E ADMINISTRACAO LTDA**
ADVOGADOS : **LUPÉRCIO PEREZ JUNIOR - SP290383**
: **THIAGO BAESSO RODRIGUES - SP301754**
AGRAVADO : **LUZIANE DE SENE SOUZA**
AGRAVADO : **MARLON NIVALDO DE SOUZA**
ADVOGADO : **RODRIGO PEDREIRA ALVES RODRIGUES - SP448113**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE IPTU ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE AFIRMOU QUE A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IPTU ANTES DA POSSE EFETIVA NÃO É POSSÍVEL. POSSE NÃO AUTOMÁTICA. ENTREGA DO IMÓVEL COMO CONDIÇÃO PARA O EXERCÍCIO DA POSSE. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por sociedade limitada contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, desafiando acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que manteve a sentença de procedência em ação declaratória de nulidade de cláusula contratual, cumulada com obrigação de fazer.
2. A controvérsia reside na possibilidade de transferência ao adquirente da responsabilidade pelo pagamento do IPTU, antes da imissão na posse.
3. O acórdão recorrido concluiu pela impossibilidade de responsabilizar os autores pelo pagamento do IPTU antes da imissão na posse, uma vez que não ostentavam a qualidade de proprietários ou possuidores do bem até a entrega das chaves, não podendo sequer dispor, usar e gozar do imóvel.
4. A posse, em casos de aquisição de imóvel na planta, não se transmite automaticamente ou simbolicamente com a assinatura do contrato, estando condicionada à efetiva entrega do bem em condições de uso e fruição.

5. Somente com a conclusão da obra e a subsequente imissão do comprador na posse direta do imóvel edificado é que se caracteriza o exercício pleno da posse, apto a ensejar responsabilidades tributárias, como o pagamento do IPTU.

6. O acórdão reconheceu que, até a entrega das chaves, os autores não podiam ser considerados contribuintes do IPTU, pois não tinham a posse do imóvel, atribuindo a responsabilidade pelo pagamento do tributo às rés.

7. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MELLO ENGENHARIA CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“APELAÇÃO - Ação Declaratória c/c Obrigação de Fazer - Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel - Pretensão contra a cobrança de IPTU em período anterior à imissão de posse - Sentença de procedência Inconformismo das partes - Da ré MELLO, alegando preliminar de incompetência absoluta da Justiça Comum e, no mérito, a expressa previsão contratual acerca da obrigação dos adquirentes de pagamento dos tributos incidentes sobre o bem - Dos autores, alegando a necessidade de majoração da verba honorária – Descabimento - Despesas de IPTU que não podem ser exigidos do comprador do imóvel antes do exercício da posse - Honorários advocatícios fixados em patamar razoável e proporcional à complexidade da lide Recursos desprovidos.” (e-STJ, fl. 391)

Os embargos de declaração opostos por MELLO ENGENHARIA às fls. 422-426 (e-STJ) foram acolhidos, sem efeitos modificativos, às fls. 440-442 (e-STJ).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses: (I) arts. 481, 1.196, 1.197 e 1.204 do Código Civil, pois teria ocorrido a transferência de propriedade e posse do terreno ao adquirente, conferindo-lhe a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, o que não teria sido reconhecido pelo acórdão recorrido; (II) art. 34 da Lei 5.172/66 (Código Tributário Nacional) e Tema 122 do STJ, pois o possuidor a qualquer título seria contribuinte do IPTU, e o acórdão recorrido teria ignorado essa regra ao não reconhecer a responsabilidade do adquirente pelo tributo; e (III) arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o acórdão recorrido teria sido omissivo ao não analisar a transferência de propriedade e posse do terreno, comprometendo a prestação jurisdicional.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial (e-STJ, fls. 446-472).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que Luziane de Sene Souza e Marlon Nivaldo de Souza alegaram ter adquirido um lote de terreno urbano da Said Gaivotas Empreendimentos SPE Ltda. e Mello Engenharia, Construção e Administração Ltda., com a promessa de entrega do empreendimento em 03/08/2023. Contudo, segundo alegam, as rés teriam repassado o carnê do IPTU aos autores, transferindo indevidamente a obrigação de pagamento deste imposto antes da imissão na posse do imóvel. Em razão disso, os autores propuseram uma Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual, cumulada com Obrigação de Fazer, com pedido de tutela provisória de urgência, visando compelir as rés a arcarem com o pagamento do imposto até a efetiva entrega da posse.

A sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto julgou procedente a ação, declarando a obrigação das rés em promoverem o pagamento do IPTU sobre o imóvel adquirido pelos autores até a efetiva entrega da posse. A tutela de urgência foi concedida para imediato cumprimento da ordem, com prazo de 15 (quinze) dias e sob pena de multa diária de R\$ 150,00, limitada a R\$ 30.000,00. As rés foram condenadas ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.500,00 (e-STJ, fls. 238-242).

No acórdão, a 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento aos recursos interpostos pelas partes, mantendo a sentença de procedência. O Tribunal reconheceu a natureza abusiva da cláusula contratual que impunha aos autores a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da imissão na posse, afirmando que tal obrigação compete às rés. Os honorários advocatícios foram majorados para R\$ 2.500,00, em razão do trabalho adicional desenvolvido pelo patrono dos autores (e-STJ, fls. 390-395).

Destaca-se, inicialmente, que todos os fundamentos da decisão de inadmissão foram impugnados pela parte no agravo em recurso especial.

1. Da violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC

Inicialmente, rejeita-se a alegada violação dos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que o eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo analisou os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia dando-lhes robusta e devida fundamentação.

No recurso especial, a recorrente MELLO ENGENHARIA CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA sustentou que o acórdão recorrido foi omissivo ao não analisar a transferência de propriedade e posse do terreno, comprometendo a prestação jurisdicional. Alega

que o Tribunal de Justiça de São Paulo não enfrentou adequadamente a tese de que a propriedade e a posse do terreno foram transferidas ao adquirente, o que validaria a cláusula contratual de responsabilidade pelo pagamento do IPTU.

Ao examinar o acórdão proferido no julgamento da apelação, verifica-se que o Tribunal abordou a questão da responsabilidade pelo pagamento do IPTU, considerando a índole abusiva da cláusula contratual que impunha tal obrigação antes da imissão na posse. No acórdão dos embargos de declaração, o Tribunal acolheu os embargos sem efeitos modificativos, indicando que houve apreciação das questões levantadas pela recorrente, ainda que não tenha alterado o resultado do julgamento.

Além disso, nos embargos de declaração, o Tribunal reconheceu a omissão quanto à responsabilidade da embargante, mas manteve a decisão sem efeitos modificativos, afirmando a responsabilidade solidária das empresas envolvidas no negócio (e-STJ, fls. 440-442). Portanto, houve apreciação da matéria, não configurando negativa de prestação jurisdicional.

Diante disso, conclui-se que não houve negativa de prestação jurisdicional, pois as questões tidas como omissas foram apreciadas nos acórdãos proferidos, ainda que a decisão não tenha sido favorável à recorrente.

Com efeito, é uníssona a jurisprudência desta eg. Corte no sentido de que o magistrado não está obrigado a responder a todos os argumentos apresentados pelos litigantes, desde que aprecie a lide em sua inteireza, com suficiente fundamentação.

Nesse sentido, destacam-se:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INOVAÇÃO RECURSAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. DECISÃO MANTIDA. (...) 2. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos. (...) 4. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp 1071467 /SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 10/10/2017, DJe 17/10/2017)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. CONTRATO DE EMPREITADA E FORNECIMENTO DE MATERIAL. MÁ EXECUÇÃO DA OBRA. DANO MATERIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO NOVO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CONCLUSÃO ACERCA DA CULPA CONCORRENTE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 1. Não há falar em violação ao art. 1.022 do Novo Código de Processo Civil (art. 535 do Código de Processo Civil de 1973), pois o Eg. Tribunal a quo dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes. Basta ao órgão julgador que decline as

razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais. Além disso, não significa omissão quando o julgador adota outro fundamento que não aquele perquirido pela parte. (...) 4. Agravo interno não provido." (AgInt no AREsp 1083279 /RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/09/2017, DJe 02/10/2017) Por outro lado, o Tribunal de origem reconheceu não estarem presentes nos autos elementos que caracterizem o dever da recorrida em indenizar a parte recorrente a título de dano moral, conforme se denota do seguinte excerto do aresto recorrido: "Anotar-se que estava prevista a data de dezembro de 2012 para a conclusão das obras, sem que tivesse havido previsão contratual de prazo de tolerância.

2. Da violação aos artigos 481, 1.196, 1.197 e 1.204 do Código Civil

A parte recorrente alega que houve a transferência da propriedade e da posse do imóvel ao adquirente, o que lhe atribuiria a responsabilidade pelo pagamento do IPTU. Sustenta, contudo, que tal circunstância não foi reconhecida pelo acórdão recorrido.

O acórdão, por sua vez, negou provimento ao recurso, afirmando que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da imissão na posse é abusiva, pois os autores não ostentavam a qualidade de proprietários do bem até a entrega das chaves, não podendo dispor, usar e gozar do imóvel (e-STJ, fls. 391-395).

Consoante se depreende dos termos do acórdão prolatado (e-STJ, fls. 391-395), o contrato firmado entre as partes compreende operação de compra e venda de terreno, mútuo para a construção de unidade vinculada e constituição de garantia mediante alienação fiduciária do imóvel e outras obrigações.

Nesse contexto, ainda que o loteamento onde se localiza o referido terreno já estivesse concluído à época da celebração do pacto, é certo que a posse direta do imóvel não foi transmitida aos autores, diante da evidência de que a entrega da posse estava condicionada à conclusão da obra a ser edificada sobre o terreno.

Se o objeto do contrato consiste na compra e venda de terreno, com financiamento atrelado à construção de unidade habitacional a ele vinculada, evidencia-se que não se trata da simples aquisição de um lote, mas de um contrato de natureza complexa, cujo escopo abrange, simultaneamente, a cessão do terreno e a futura edificação da moradia sobre ele.

Nessa linha de intelecção, torna-se imprescindível reconhecer que a natureza do contrato afasta, desde a origem, qualquer presunção de transferência imediata da posse direta do bem à adquirente. A posse, no caso, não é automática nem simbólica, mas condicionada à efetiva entrega do imóvel em condições de uso e fruição, o que somente se perfectibilizaria com a conclusão da obra e subsequente imissão da compradora na posse plena do imóvel edificado.

Com efeito, enquanto não consumada a entrega material do bem, não se pode imputar à parte o ônus tributário atinente ao IPTU, tributo que, nos termos do artigo 34 do

Código Tributário Nacional, tem como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título do imóvel.

Nesse sentido, e em consonância com os artigos 1.228, § 1º, e 1.314 do Código Civil, que vinculam a responsabilidade por encargos do imóvel ao exercício da posse ou fruição da coisa, ausente qualquer demonstração de que os autores tenham exercido atos de posse direta ou mesmo de fruição econômica do terreno, fica afastada a hipótese de sua responsabilização pelo tributo, tal como reconhecido pelo Tribunal de origem.

Além disso, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteada pela parte recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos inadmissíveis no âmbito do recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Da violação ao art. 34 da Lei 5.172/66 (Código Tributário Nacional) e Tema 122 do STJ

Alega a parte recorrente que o possuidor a qualquer título seria contribuinte do IPTU, e que o acórdão recorrido teria ignorado essa regra ao não reconhecer a responsabilidade do adquirente pelo tributo.

O acórdão reconheceu que, até a entrega das chaves, os autores não podiam ser considerados contribuintes do IPTU, pois não tinham a posse do imóvel, atribuindo a responsabilidade pelo pagamento do tributo às rés (e-STJ, fls. 391-395). Além disso, reconheceu a inaplicabilidade do Tema 122, julgado sob o rito dos recursos repetitivos, por não se tratar de execução fiscal, nestes termos:

“Inicialmente, inaplicável o tema 122, julgado sob o regime dos recursos repetitivos, uma vez que não se trata de execução fiscal. [...] Forçoso convir que compelir os compradores do imóvel ao pagamento do débito tributário IPTU, cujo fator gerador ocorreu anteriormente ao negócio jurídico celebrado entre as partes, é medida que se revela excessivamente onerosa ao consumidor. Ainda que se reconheça que o contribuinte do IPTU possa ser o proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil ou o seu possuidor, conforme dispõe o artigo 34, do Código Tributário Nacional, é certo, por outro lado, que os autores, até a entrega das chaves do imóvel, além de não ostentarem a qualidade de proprietários do bem, não podiam dispor, usar e gozar do imóvel, de modo que atribuir-lhes a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos incidentes sobre o bem, ainda que lançados em nome da vendedora, afigura-se manifestamente abusivo.”

Segundo a jurisprudência consolidada, o adquirente só pode ser responsabilizado pelo IPTU após a imissão na posse.

Nos termos da jurisprudência desta Corte: *"as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de*

ter o IPTU 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" (AgInt nos EDcl no REsp 1.839.792/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/8/2020, DJe de 17/8/2020).

Por fim, correto o acórdão recorrido ao não reconhecer na hipótese a tese firmada no Tema Repetitivo 122. Isso, porque o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que tanto o promitente-comprador quanto o promitente-vendedor podem ser considerados sujeitos passivos da obrigação tributária relativa ao IPTU, aplica-se especificamente ao âmbito das execuções fiscais, nas quais se busca a satisfação do crédito tributário pelo Fisco, nos moldes do art. 34 do Código Tributário Nacional.

Nesse sentido, tal entendimento não se revela aplicável à presente demanda, que possui natureza cível e versa sobre a distribuição interna de responsabilidades entre as partes contratantes, promitente-comprador e promitente-vendedor, no que se refere ao pagamento do tributo, à luz das disposições contratuais e do efetivo exercício da posse.

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer do agravo em recurso especial para conhecer, em parte, do recurso especial e, nessa extensão, negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.903.016 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0121333-4

Número de Origem:

00197606620238260506

10404876320228260506

197606620238260506

19760662023826050610404876320228260506

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MELLO ENGENHARIA, CONSTRUCAO E ADMINISTRACAO LTDA

ADVOGADOS : LUPÉRCIO PEREZ JUNIOR - SP290383

THIAGO BAESSO RODRIGUES - SP301754

AGRAVADO : LUZIANE DE SENE SOUZA

AGRAVADO : MARLON NIVALDO DE SOUZA

ADVOGADO : RODRIGO PEDREIRA ALVES RODRIGUES - SP448113

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2025