

# Comprador só deve pagar IPTU depois da imissão na posse do imóvel

24/05/2023

O pagamento do IPTU de um imóvel só é devido pela parte compradora após a sua imissão na posse do bem. Assim, com base nesse entendimento, a 17ª Vara Cível e Ambiental de Goiânia determinou que o antigo dono de um imóvel localizado na capital goiana indenize a nova proprietária por não desocupar o local e não pagar as taxas relativas a ele.

Freepik



Freepik Antigo proprietário não desocupou o imóvel, mesmo notificado extrajudicialmente

A ação judicial foi apresentada pela compradora do imóvel após o antigo proprietário se recusar a desocupá-lo mesmo depois de ser notificado extrajudicialmente. Consta nos autos que ele financiou a casa com um banco. Em virtude do inadimplemento da dívida, a propriedade foi consolidada à instituição bancária. Em leilão ocorrido em maio de 2021, a autora da ação arrematou o imóvel.

Entretanto, o antigo morador continuou insistindo em permanecer no local. Por ligação telefônica, disse que só iria desocupar o imóvel com ordem judicial.

Em março deste ano, o juiz Nickerson Pires Ferreira atendeu ao pedido da nova proprietária e determinou a desocupação do imóvel. Ele considerou que o leilão aconteceu de forma regular. "Como se observa, na condição de adquirente, a autora se tornou legítima proprietária da coisa, motivo pelo qual detém o direito de ser imitada na posse do imóvel adquirido, mesmo porque detentora da propriedade, fazendo jus ao exercício dos direitos inerentes ao domínio sobre o bem em questão."

A defesa da nova proprietária, então, ingressou com embargos de declaração porque a decisão não levou em conta os pedidos de condenação do réu ao pagamento da taxa de ocupação e de despesas relacionadas ao local, como taxa de condomínio e IPTU.

Ao analisar o pedido, já em maio, o magistrado considerou que a posse indevida do imóvel confere à autora o direito de ser ressarcida pelo que deixou de receber, a título de fruição do bem, pelo período de ocupação.

O juiz lembrou que a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais só nasce com a entrega efetiva das chaves do imóvel. "No caso em tela, a parte requerida estava na posse do imóvel, até desfrutando do bem, sem realizar o pagamento das taxas condominiais."

"O pagamento do IPTU do imóvel adquirido só é devido pela parte compradora após sua imissão na posse do imóvel, logo, o referido encargo, vencido antes da efetiva entrega do bem, deve ser arcado pela requerida", concluiu ele.

Ficou determinado que o réu pague o equivalente a 0,5% do valor do imóvel por mês de ocupação, referente a taxa de fruição. Além disso, ele deve ressarcir a nova dona em R\$ 9,5 mil, valor das taxas de condomínio, mais os valores



referentes ao IPTU.

Atuaram no processo os advogados **Altievi Almeida** (em causa própria), **Carlos Eduardo Vinaud** e **Luiz Antônio Lorena**.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 5265172-97.2021.8.09.0051**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-mai-24/comprador-pagar-iptu-depois-imissao-posse-imovel-2/>