



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312743

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001183-57.2023.8.26.0624, da Comarca de Tatuí, em que é apelante MASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados EDSON ALBERTO MEYER (JUSTIÇA GRATUITA) e LUCIANA CLÉLIA COELHO MEYER (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), ISSA AHMED E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.536

Apelação nº 1001183-57.2023.8.26.0624

Apelante: MASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Apelado: EDSON ALBERTO MEYER E OUTRA

Comarca: Foro de Tatuí - 2ª Vara Cível

APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

I. O caso em exame versa sobre a verificação se é cabível ou não a indenização do valor das benfeitorias construídas nos loteamentos, bem como o termo inicial da contabilização da taxa de ocupação, observando-se os termos do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária, bem como as disposições constantes da Lei 9.514/97.

II. A questão em discussão consiste em verificar se há direito à indenização por benfeitorias e a correta aplicação do termo inicial da taxa de ocupação.

III. Razões de Decidir: A inexistência de leilão frutífero e a plena quitação do contrato exoneram o credor fiduciário de indenizar por benfeitorias, conforme art. 27, §4º e 5º da Lei 9.514/97. A taxa de ocupação deve ser calculada a partir da data de consolidação da propriedade fiduciária, conforme a literalidade do art. 37-A do mesmo diploma legal.

IV. Tese de julgamento: 1. Inexistência de direito à indenização por benfeitorias em caso de consolidação da propriedade sem leilão frutífero. 2. Termo inicial da taxa de ocupação é a data de consolidação da propriedade fiduciária.

RECURSO PROVIDO.

I – Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto pela Masa Empreendimentos Imobiliários Ltda., contra a sentença de fls. 646/650, da lavra do MM. Juízo da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí, proferida nos autos da ação de reintegração de posse c./c. indenização pelo gozo e fruição de imóvel, promovida em face de Edson Alberto Meyer e outra.

A ação foi julgada procedente, enquanto a reconvenção parcialmente procedente nos seguintes termos:

“Ante o exposto, revogo a tutela de urgência concedida às fls. 418/420, e JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, para DETERMINAR a reintegração de posse da autora MASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA quanto aos lotes nº 5 e nº 6, da quadra 9, do loteamento Residencial Astória, no município de Tatui/SP, registrados sob as matrículas de nº 52.983 e nº 52.984 (fls. 113/118); e CONDENAR os réus ao pagamento de taxa de fruição/aluguel do bem imóvel, no patamar de 1% ao mês sobre o valor do contrato, nos moldes explanados na fundamentação, no período de 30/08/2022 até a efetiva desocupação, com correção monetária pela Tabela Prática do TJ/SP desde a citação e juros de mora pela taxa Selic menos a correção monetária a partir da citação.

No mais, determino, ainda a desocupação voluntária do imóvel pelos réus, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a partir da data da publicação desta decisão. Findo o prazo, fica o autor autorizado a utilizar de força policial para efetivar sua reintegração.

Ante a sucumbência, condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor dado à causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.

Fica, contudo, sobrestada a exigência, em razão dos benefícios da justiça gratuita concedida.

No tocante à reconvenção, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados pelos réus/reconvintes, para o fim de CONDENAR a autora a indenizar os réus pelas benfeitorias construídas, no valor de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), autorizando a compensação de valores, nos moldes explanados na fundamentação. Por conseguinte, julgo extinto o feito, com resolução do mérito, com fundamento no artigo 487, I, do CPC.

Ante a sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento das custas e despesas processuais referentes à reconvenção, no patamar de 50% para cada, bem como de honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor do proveito econômico obtido por cada parte, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC. Fica, contudo, sobrestada a exigência com relação aos réus/reconvintes, em razão dos benefícios da justiça gratuita concedida”.

Em face da sentença, foram opostos embargos de declaração pela Autora às fls. 653/657, que foram rejeitados, conforme decisão de fls. 665/666.

A sentença foi disponibilizada no DJe de 09/10/2024 (fls. 652) e a decisão dos embargos no Dje de 18/10/2024 (fls. 660).

Recurso tempestivo. Preparo recolhido, conforme fls. 686. Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme art. 1.007, §3º, do CPC.

A Autora requer a reforma da sentença. Alega, em breve síntese, que os litigantes firmaram instrumento particular de compra e venda, com pacto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças, em 02 de fevereiro de 2015, consistente da venda de 2 (dois) lotes, vindo posteriormente, os Corrêus, a inadimplirem o contrato de financiamento, ensejando a consolidação da propriedade em nome da Autora, nos termos do art. 26 da Lei. 9.514/97.

Assevera que deve ser reformado o capítulo da sentença para que a incidência da taxa de fruição de 1% (hum por cento) sobre o valor dos contratos incida a partir da data da consolidação da propriedade e não a contar da data do segundo leilão ocorrido em 30/08/2022, invocando o art. 37 - A da Lei. 9.514/97, que trata da taxa de fruição a contar da consolidação da propriedade.

Sustenta, ainda, que também deve ser afastada a condenação quanto à obrigação de indenização das benfeitorias erguidas nos loteamentos, tendo em vista que a Cláusula Contratual 6.5 é expressa no sentido de que *“a garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas”*.

Discorre que, na hipótese de ausência de licitantes por conta do segundo leilão, é incabível o sobejo de valores, bem como a condenação da credora fiduciária em indenização por benfeitorias, invocando o art. 27, §4º da Lei. 9.514/97, haja vista que só há que se falar em pagamento de valores ao fiduciante na hipótese de sobejar valores, após o sucesso do leilão, o que não ocorreu no presente caso.

Aduz que, caso a tese de restituição das benfeitorias não seja acolhida, requer, subsidiariamente, que os valores inadimplidos devam ser considerados vencidos de forma antecipada, de modo que, para os fins de eventual abatimento com as benfeitorias, seja considerado o valor total da dívida, nos termos da cláusula 7 do contrato de alienação fiduciária, acostado aos autos.

Os Corréus, por sua vez, apresentaram contrarrazões, pugnando pelo desprovimento do recurso, conforme fls. 691/701.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

Ressalvado o entendimento do magistrado de primeiro grau, o recurso comporta provimento.

Adoto o relatório da sentença:

“Vistos.

MASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ajuizou ação de reintegração de posse c/c indenização pelo uso, gozo e fruição de imóvel em face de EDSON ALBERTO MEYER e LUCIANA CLÉLIA COELHO MEYER, alegando, em síntese, que vendeu dois lotes de terreno para os réus (lotes 5 e 6, da quadra 9, do residencial Astória), com cláusula de alienação fiduciária.

Os demandados tornaram-se inadimplentes, foram notificados para pagamento e deixaram transcorrer in albis o prazo para purgar a mora. Com a consolidação das propriedades em nome da empresa credora, ocorreram os leilões, os quais resultaram negativos.

Houve, então, a outorga de termo de quitação das dívidas. No entanto, os réus não desocuparam o imóvel, razão pela qual a autora ajuizou a presente demanda, requerendo a reintegração de sua posse no imóvel, além da condenação dos réus ao pagamento de indenização pela fruição do bem a partir da data do leilão (fls. 01/28).

Juntou documentos. A liminar foi deferida (fls. 169/170). Citados, os réus apresentaram contestação com reconvenção às fls. 187/206. Preliminarmente, pugnaram pela suspensão da liminar que concedeu a reintegração de posse à autora.

No mérito, em resumo, confirmam a inadimplência e alegam que a pandemia de covid-19 causou o desequilíbrio financeiro da família, ocasionando os atrasos nos pagamentos.

No mais, afirmam que a empresa autora, ao celebrar o contrato com eles, descumpriu um TAC celebrado com o Ministério Público no ano de 2008, motivo pelo qual pretendem a anulação do contrato e, consequentemente, de consolidação da propriedade, a fim de haja a devolução dos valores pagos por eles.

Por fim, ressaltam que edificaram uma residência no local, cabendo ao caso a indenização pela acessão. Juntaram documentos.

Deferida a gratuidade processual aos réus e indeferido o pedido de tutela de urgência (fls. 401/403).

Embargos de declaração (fls. 410/412), com manifestação da parte embargada (fls. 416/417).

Os embargos foram providos, com efeito modificativo, concedendo a tutela de urgência aos réus e suspendendo a liminar de reintegração de posse (fls. 418/420).

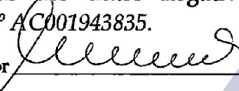
Réplica, com resposta à reconvenção, às fls. 423/445. O Ministério Público prestou informações às fls. 452/456. Saneado o feito, foi afastada a questão preliminar, fixados os pontos controvertidos e determinada a realização de perícia técnica no imóvel (fls. 458/460). Laudo pericial (fls. 539/600), seguido de manifestação das partes (fls. 606/608 e 631/635). Vieram os autos conclusos. É o relatório”.

No caso em comento, da análise dos autos verifica-se que a situação de inadimplência por parte dos Corréus é incontroversa, diante das afirmações feitas em sede de contestação às fls. 189, ensejando a consolidação da propriedade de ambos os loteamentos objeto dos contratos de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária, acostados às fls. 59/98.

Observe que ambas as propriedades foram consolidadas em nome da credora fiduciária, conforme fls. 115 e fls. 118, vindo posteriormente os 2 (dois) leilões restarem negativos, por conta da ausência de licitantes:

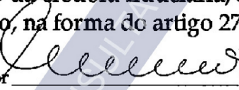
AV.7/52.984 (Protocolo nº 304.906 de 21/09/2022) Tatuí, 04 de outubro de 2022
Selo digital.1199903310304906FRQGKG22B

Os leilões promovidos pela credora fiduciária, na forma do artigo 27, da Lei nº 9.514/97, restaram-se negativos, conforme exemplares das publicações e cópias autenticadas dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial. *Protocolo eletrônico nº AC001943835.*

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Substituta.

AV.8/52.984 (Protocolo nº 304.906 de 21/09/2022) Tatuí, 04 de outubro de 2022
Selo digital.1199903310304906A9I2PA22T

Foi extinta a dívida do fiduciante, constante do R.5, do valor de R\$ 207.712,70 (duzentos e sete mil, setecentos e doze reais e setenta centavos), com consequente exoneração da credora fiduciária, conforme requerimento, instruído com o Termo de Quitação, na forma do artigo 27, § 6º, da Lei nº 9.514/97.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Substituta.

Ato contínuo, foi dada a plena quitação do contrato de financiamento ao devedor fiduciante, nos exatos termos do art. 27, §5º da Lei. 9.514/97:

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

§ 5º Se **no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo** para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel **e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo.**

Observo que após a realização de segundo leilão que restou infrutífero, cessaram as etapas previstas na Lei nº 9.514/97, atinentes ao procedimento extrajudicial para alienação do bem, ficando ao credor fiduciário a livre disposição do bem, repita-se, podendo vendê-lo, inclusive, por valor inferior ao dos leilões anteriores, caso assim desejar.

Em outras palavras, dada a plena quitação do contrato de financiamento ao devedor fiduciante, a relação jurídica entre as partes restou esgotada, observando-se que o credor fiduciário pode dispor dos imóveis pelo valor que bem entender.

Neste sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL. LEILÕES. FRUSTRAÇÃO. PRETENSOS ARREMATANTES. NÃO COMPARECIMENTO. LANCES. INEXISTÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 é aplicável às hipóteses em que os dois leilões realizados para a alienação do imóvel objeto da alienação fiduciária são frustrados, não havendo nenhum lance advindo de pretensos arrematantes.

3. Vencida e não paga a dívida, o devedor fiduciante deve ser constituído em mora, conferindo-lhe o direito de purgá-la, sob pena de a propriedade ser consolidada em nome do credor fiduciário com o intuito de satisfazer a obrigação. Precedente.

4. Inexistindo a purga da mora, o credor fiduciário terá o prazo de 30 (trinta) dias, contado do registro de averbação da consolidação da propriedade na matrícula do respectivo imóvel, para promover o leilão público com o objetivo de alienar o referido bem.

5. O § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 abrange a situação em que não houver, no segundo leilão, interessados na aquisição do imóvel, fracassando a alienação do bem, sem a apresentação de nenhum lance.

6. Na hipótese, frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário.

7. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.654.112/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe de 26/10/2018.)

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLEMENTO. AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA. LEILÕES INFRUTÍFEROS. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PELO BANCO. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. ALEGADA OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022, AMBOS DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A alegação de violação aos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, inciso II, ambos do Código de Processo Civil de 2015, não se sustenta, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

2. Esta Corte Superior entende que, "frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário" (REsp n. 1.654.112/SP, relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe de 26/10/2018).

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.542.839/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024.)

Na mesma toada, colaciono jurisprudência desse Egrégio Tribunal:

“APELAÇÃO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO – Credor fiduciário que utilizou todos os meios ordinários para dar ciência à devedora da sua constituição em mora – Devedora que reconhece a existência da dívida, mas não acenou com a purgação da mora. Consolidação da propriedade do bem em nome da credora. Leilões negativos. **Pleito de recebimento da diferença entre o valor pago o valor de avaliação do imóvel. Descabimento. Aplicabilidade do art. 27, § 5º, da Lei Federal 9.514/97.** Tarifa de avaliação de garantia que possuiu expressa previsão contratual. Prestação dos serviços demonstrada. Validade da contratação do seguro habitacional. Ausência de abusividade nas cláusulas de amortização dos juros (mensal e anual). Improcedência da demanda. RECURSO DOS AUTORES DESPROVIDO. APELO DO RÉU PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1068456-49.2018.8.26.0100; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/02/2024; Data de Registro: 29/03/2024)

Alienação fiduciária de imóvel – Cobrança ajuizada pelo devedor fiduciário – **Leilões negativos após a consolidação da propriedade – Ocorrência de venda em momento posterior, inclusive à quitação de que trata o § 6º do artigo 27 da Lei 9.514/97, por valor superior à dívida – Devolução da diferença – Descabimento – Aplicação do § 5º da mesma Lei – Precedente do STJ** – Redução da honorária sucumbencial a percentual inferior ao mínimo – Ausência de excepcional situação que o justifique - Improvimento. (TJSP; Apelação Cível 1026483-51.2017.8.26.0100; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2020; Data de Registro: 28/04/2020)

Observo que não há que se falar em indenização pelas benfeitorias erguidas nos loteamentos, tendo em vista que o contrato de compra e venda, em sua Cláusula 6.5, de fls. 66, é expresso no sentido de que *“a garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo tempo necessário ao integral pagamento da dívida”*, incidindo os princípios do *pacta sunt servanda* e da autonomia da vontade.

Se não bastasse, da simples leitura do artigo 27, § 4º da Lei 9.514/97, decorre que: *“o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação”*.

Ora, não há dúvida de que não há que se falar indenização pelas benfeitorias, haja vista a inexistência de leilão frutífero, ensejando a simples consolidação da propriedade em nome da Autora, por conta da plena quitação decorrente da aplicabilidade em conjunto do já citado art. 27, §5º da Lei. 9.514/97:

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

§ 5º Se **no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo** para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel **E EXONERADO DA OBRIGAÇÃO DE QUE TRATA O § 4º DESTE ARTIGO.**

(grifamos e destacamos).

Assim, tanto por disposição contratual, quanto por texto expresso de lei, não há que se falar em indenização por conta das benfeitorias, devendo esse capítulo condenatório da sentença ser afastado.

Nesse sentido, colaciono entendimento deste E. Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. Reintegração na posse – Sentença de procedência – Inconformismo da autora quanto à condenação à indenização por benfeitorias – Preliminar de nulidade sob alegação de decisão extra petita rejeitada – Pedido de retenção por benfeitorias – Rejeição – É incontroversa a inadimplência da ré no contrato particular de compra e venda de imóvel com constituição de alienação fiduciária em garantia com efeito de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97 – No presente caso, como não houve a arrematação do imóvel nos leilões realizados (nenhum lance), operou-se a extinção da dívida da recorrida, nos termos da norma acima citada – No momento em que se extinguiu a obrigação da apelada, exonerou-se as credoras fiduciárias da obrigação entregar à ré a importância que sobejasse da venda, até porque inexistente – **Aplicação dos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, nos quais há expressa previsão da ausência de ressarcimento e extinção da dívida quando não houve arrematação superior às dívidas e despesas** – Ausente alegação ou comprovação de vício de consentimento, admite-se que a recorrida tinha plena ciência de que o financiamento formalizado com as apelantes estava garantido pelo próprio bem e de suas consequências, inclusive da ausência de direito de retenção ou indenização por benfeitorias, conforme disposto na cláusula 07.8 da avença – Sentença reformada para afastar a condenação das suplicantes no pagamento da indenização por benfeitorias – Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1005147-83.2021.8.26.0606; Relator (a): Helio Faria; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/10/2023; Data de Registro: 10/10/2023)

RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PERDAS E DANOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA E DE EXTINÇÃO DA RECONVENÇÃO. APELO DA RÉ PRETENDENDO ANULAR A R. SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE PERÍCIA, O QUE NÃO VINGA. PRETENDIDA DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS INTRODUZIDAS NO IMÓVEL (LOTE), NÃO ARREMATADO EM LEILÃO. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE QUE OBSERVOU O PROCEDIMENTO ESPECÍFICO DA LEI Nº 9.514/97. **INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E DIREITO DE RETENÇÃO. NÃO CABIMENTO. INTELIGÊNCIA DO ART. 27, §§ 4º e 5º, DA LEI Nº 9.514/97.** SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001528-30.2022.8.26.0439; Relator (a): César Zalaf; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 27/01/2023; Data de Registro: 27/01/2023)

Indenização c/c restituição de valores pagos e direito de retenção. Pretendida devolução das parcelas pagas e indenização por benfeitorias introduzidas no imóvel (lote). Imóvel não arrematado. Consolidação que observou o procedimento específico da Lei nº 9.514/97. Atos expropriatórios convalidados. **Indenização por benfeitorias e direito de retenção. Não cabimento. Inteligência do art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/97. [...] Sentença de improcedência mantida.** Honorários sucumbenciais majorados para 20% do valor da causa (art. 85, § 11, do CPC), observada a gratuidade processual concedida ao Autor. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1001956-53.2021.8.26.0372; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Mor - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/09/2022; Data de Registro: 20/09/2022 (grifamos e destacamos).

Quanto ao pleito de alteração do termo inicial da taxa de fruição, com razão também a Autora.

Isto, porque, incide no presente caso a aplicação da literalidade do art. 37 – A da Lei. 9.514/97 que é expresso no seguinte sentido:

O fiduciante pagará ao credor fiduciário ou ao seu sucessor, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor de que trata o inciso VI do **caput** ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível **desde a DATA DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA no patrimônio do credor fiduciário até a data em que este ou seu sucessor vier a ser imitado na posse do imóvel.** (grifamos e destacamos).

Em outras palavras, a Lei que disciplina o Sistema Financeiro Fiduciário é clara ao afirmar que a taxa de ocupação deve ter como termo inicial a data da consolidação da propriedade, não havendo margem para interpretação em sentido diverso.

Nesse sentido:

Apelação – Reintegração de posse - Procedência – Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Inadimplemento das parcelas pelo réu devedor - Consolidação da propriedade ao credor fiduciário e arrematação do imóvel pela autora em leilão, nos termos da Lei 9.514/97 - Pagamento da taxa de ocupação também cabível – Taxa de ocupação de 1% sobre o valor da avaliação do bem (art. 37-A Lei 9.514/97) – **Termo inicial – A partir da consolidação da propriedade do credor fiduciário** - Fixação de honorários recursais nos termos do art. 85, § 11º, do CPC em favor da apelada - Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1013768-27.2020.8.26.0405; Relator (a): Thiago de Siqueira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/05/2023; Data de Registro: 09/05/2023)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. ARREMATACÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. POSSIBILIDADE. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA. ARTIGO 37-A Nº 9.514/97. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Na ação de imissão na posse de imóvel não cabe discussão sobre a legalidade da execução extrajudicial e da relação contratual antes existente entre o primitivo adquirente e o credor hipotecário, por ser matéria estranha ao arrematante do bem. Inteligência do Súmula 5 do TJSP. 2. É devida taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, no valor correspondente a 1% da avaliação do bem para fins de leilão, desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel. (TJSP; Apelação Cível 1024368-89.2019.8.26.0002; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/01/2020; Data de Registro: 11/01/2020) (grifamos e destacamos).

Em resumo, a sentença merece reforma para afastar a condenação atinente à indenização pelas benfeitorias construídas no imóvel, bem como alterar o termo inicial para contagem da taxa de ocupação para a data da consolidação da propriedade fiduciária em favor da Autora.

III – Conclusão

Diante do exposto, conheço e **DOU PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto.

Em razão da inversão do julgado no que tange à reconvenção, necessária a redistribuição da sucumbência, devendo os Corréus, Reconvintes, arcarem com a integralidade das custas, despesas processuais, bem como honorários advocatícios em favor do patrono da Autora, Reconvinda, no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído sobre as benfeitorias atualizado, a teor do art. 85, §2º do CPC, observada a condição suspensiva da assistência judiciária gratuita.

L. G. Costa Wagner

Relator