



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347694

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009917-32.2024.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante MAYROS SILVEIRA DA GAMA, é apelado BANCO DAYCOVAL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 4921

Apelação nº 1009917-32.2024.8.26.0019

Comarca: Americana (1ª Vara Cível)

Apelante: Mayros Silveira da Gama (réu)

Apelado: Banco Daycoval S/A. (autor)

Juiz(a) prolator(a): Roberta Virginio dos Santos

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. IMÓVEL DADO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE TAXA DE OCUPAÇÃO. DESCABIMENTO.

1. Ação julgada procedente em primeira instância.
2. Recurso do réu não acolhido.
3. Questão em discussão: (i) apurar se houve cerceamento de defesa por falta de oportunidade para produção de provas. (ii) Verificar se a desocupação do imóvel antes do ajuizamento da ação afasta a condenação ao pagamento de taxa de ocupação.
4. Razões de decidir da Turma Julgadora:
 - 4.1. Inocorrência de cerceamento de defesa. Dispensabilidade da prova testemunhal. Acervo documental suficiente à formação de convencimento do juiz.
 - 4.2. Alegação de desocupação voluntária não comprovada. Ausência de entrega formal das chaves. Ônus da prova que competia ao devedor fiduciante, nos termos do artigo 373, II, do CPC.
 - 4.3. Taxa de ocupação devida nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/97, calculada desde a consolidação da propriedade até a efetiva imissão na posse, condicionada à comprovação em liquidação de sentença.
5. Recurso desprovido. Sentença mantida.

Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 194/197, integrada pela r. decisão dos embargos de declaração de fls. 227/228, cujo relatório adoto, que julgou procedente ação de reintegração de posse de imóvel dado em alienação fiduciária, estando a parte dispositiva de referida decisão redigida nos seguintes termos:

“Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE o pedido e torno definitiva a liminar concedida, consolidando em favor do autor a posse e domínio do bem descrito na petição inicial, com a consequente desocupação do imóvel pela parte requerida. Condeno a parte requerida, ainda, ao pagamento da taxa de ocupação disposta no artigo 37-A, da Lei 9.514/97, 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, no valor correspondente a 1% do valor de R\$ 835.740,92 (oitocentos e trinta e cinco mil, setecentos e quarenta reais e noventa e dois centavos), acrescido da atualização monetária. Em razão da sucumbência, condeno a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que ora fixo em 10% sobre o valor atribuído à causa, devidamente atualizado, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.”

Em ***embargos de declaração*** A MM. Juíza assim decidiu:

“Fls.214/217: Razão assiste ao embargante, pois a sentença de mérito contém a omissão combatida. Assim, declaro a sentença a fim de que constar, na parte final da sentença a seguinte redação:

"Determino que a requerida providencie a imediata entrega das chaves em cartório, mediante Termo, ficando a mesma, após, à disposição do autor para retirada".

No mais, persiste a sentença tal como lançada.

Intimem-se”.

Recorre o réu alegando, *preliminarmente, cerceamento de defesa* porque não teve oportunidade de produzir provas. Quanto ao *mérito, sustenta* que desocupou o imóvel antes do ajuizamento da ação, o que evidencia *ausência de pretensão resistida. Afirma* que não recebeu qualquer orientação para entrega das chaves em momento anterior, tanto que pleiteou expressamente pela determinação de dia e hora para entrega em cartório, em face do que não há que se falar na condenação ao pagamento de *taxa de ocupação. Pede* a reforma da r. decisão recorrida (fls. 239/254).

Contrarrazões (fls. 260/269).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 255/256).

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

I. Encaminhamento do voto:

Voto pela confirmação da r. sentença, porque condutora de adequada solução à lide.

II. Síntese da demanda:

2.1. As partes celebraram *Instrumento Particular de Compra e Venda e Financiamento de imóvel,* garantido por *alienação*

fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 18.390 do CRI de Americana/SP (fls. 44/61). Diante da inadimplência e inércia após notificação para purgação da mora, a propriedade foi consolidada em favor do credor fiduciário, que pretende ser reintegrado na posse do imóvel, além da condenação do réu ao pagamento de taxa de ocupação de 1% sobre R\$ 835.740,92, desde a data da consolidação da propriedade, em 26/04/2024, até a efetiva imissão na posse do bem.

2.2. A ação foi julgada *procedente*, com o que não se conforma o réu insistindo que *desocupou o imóvel antes do ajuizamento da ação*, e se insurgindo contra a condenação ao pagamento de *taxa de ocupação. Sem razão, no entanto.*

III. Preliminar de cerceamento de defesa. Rejeição:

1. *Não ocorreu cerceamento de defesa*, pois ao juiz cabe decidir sobre a *conveniência e necessidade das provas* requeridas, indeferindo aquelas *desnecessárias* ou *protelatórias*, nos termos do art. 370 do CPC.

Cumprе destacar que *o juiz é o destinatário da prova*, devendo ser prestigiada sua posição quando *se deu por suficientemente esclarecido* para formação de sua convicção.

2. Não se pode perder de vista que “*o juízo de relevância implica um juízo preliminar de utilidade da prova, isto é, somente as provas que possam contribuir à demonstração do fato*

jurídico é que podem ser consideradas relevantes” (EDUARDO CAMBI, A prova civil. Admissibilidade e relevância. São Paulo: RT, 2006, p. 262).

IV. Mérito:

Quanto ao *mérito* o recurso também *não merece provimento*.

1. Desocupação do imóvel e entrega das chaves.

1.1. É certo que a relação jurídica existente entre as partes é de consumo, o que não afasta a observância do disposto no art. 373 do CPC, porque a inversão do ônus da prova prevista no art. 6.º, inciso VIII, do *Código de Defesa do Consumidor* não tem aplicação automática, sendo imprescindível a verossimilhança das alegações do consumidor ou sua hipossuficiência.

1.2. Feita tal ponderação, não prospera a alegação do réu de *falta de interesse de agir* em razão de o imóvel ter sido desocupado antes do ajuizamento da ação porque, como bem pontuado pela n. juíza, *não há prova da efetiva desocupação* e, mais importante, *não houve a entrega formal das chaves*, procedimento essencial para caracterizar a devolução do bem.

A simples afirmação de desocupação, desacompanhada de prova da entrega das chaves, não é suficiente para afastar o direito do

credor fiduciário à reintegração de posse.

1.3. Ademais, a alegação de que *“as chaves somente não foram entregues anteriormente em razão da dificuldade de contato com a Requerente para informações acerca do procedimento a ser seguido”* (fls. 159), e que *“não teria recebido qualquer orientação para entrega das chaves em momento anterior”* (fls. 251), é irrelevante para o deslinde da questão, pois competia ao devedor fiduciante, por *iniciativa própria*, promover a devolução formal do imóvel ao credor fiduciário, ato que não restou comprovado nos autos.

Cumprе destacar ainda que o apelante possuía meios legais para entrega das chaves, no caso de impossibilidade de contato, qual seja, a consignação em juízo, mas manteve-se inerte, em face do que não se desincumbiu do ônus de comprovar suas alegações (art. 373, II, do CPC).

2. Taxa de ocupação.

2.1. Quanto à taxa de ocupação, o artigo 37-A da Lei nº 9.514/97 é claro ao estabelecer:

"Art. 37-A. 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."

2.2. O dispositivo não deixa margem para interpretações: a *taxa de ocupação* é devida desde a data da consolidação da propriedade até a efetiva imissão na posse pelo credor.

2.3. Assim, na medida em que cumpria ao réu o dever de devolver formalmente as chaves, ônus do qual não se desincumbiu, não há como se eximir da obrigação de pagar a taxa de ocupação estabelecida no contrato.

2.4. Oportuno registrar que a n. juíza foi prudente ao determinar que *"os valores somente serão devidos se comprovada, em liquidação por artigos, que o requerido permaneceu no imóvel após a imissão na posse"*, o que induz a garantia de que a taxa só será cobrada pelo período em que efetivamente houve ocupação, preservando o equilíbrio entre as partes.

3. Precedente:

Oportuno destacar que em caso semelhante assim decidiu este *Tribunal*:

APELAÇÃO – COMPRA E VENDA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -
REINTEGRAÇÃO DE POSSE C.C. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO
DA TAXA DE OCUPAÇÃO - SENTENÇA PROCEDENTE –
APELAÇÃO DA RÉ – PRETENSÃO DE FIXAR TERMO INICIAL A
PARTIR DE FEVEREIRO DE 2021 – INCABÍVEL – PROPRIEDADE

CONSOLIDADA EM JULHO DE 2020 – CHAVES ENTREGUES SOMENTE EM ABRIL DE 2021 – **ALEGAÇÃO DE TENTATIVA DE CONTATO PARA ENTREGA DAS CHAVES NÃO DEMONSTRADA** – APELANTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DA PROVA – ART. 373, II DO CPC – TERMO INICIAL DA INCIDÊNCIA DA TAXA DE OCUPAÇÃO A PARTIR DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES, EM ABRIL DE 2021 - *NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO* (TJ-SP - AC: 11136864620208260100 SP 1113686-46 .2020.8.26.0100, Relator.: **Silvério da Silva**, Data de Julgamento: 01/09/2022, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/09/2022)

4. *Em síntese*, impõe-se a preservação da r. sentença nos termos em que foi proferida.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e majoro os honorários advocatícios para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

PAULO ALONSO

Relator