



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000417705

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010985-76.2022.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que são apelantes CLAUDIO ROBERTO ALVES e ROBERVÂNIA PITOMBEIRA DA SILVA, é apelado MARCOS HENRIQUE SANTOS ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E WILSON LISBOA RIBEIRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 32520

Apelação Cível nº 1010985-76.2022.8.26.0604

Comarca: Sumaré (3ª Vara Cível)

Juiz(a): Roseane Cristina de Aguiar Almeida

Apelantes: Claudio Roberto Alves e Robervânia Pitombeira da Silva

Apelado: Marcos Henrique Santos Almeida

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE.

I. Caso em Exame

1. Ação de imissão na posse com pedido de indenização por taxa de ocupação e demais despesas movida pelo adquirente do imóvel contra os devedores fiduciários.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar o termo inicial e o percentual da taxa de ocupação do imóvel, fixados em 1% do valor do imóvel, desde a alienação até a desocupação.

III. Razões de Decidir

3. A sentença julgou procedente a pretensão inicial, com base nos artigos 30 e 37-A da Lei n. 9.514/97, tendo estabelecido o termo a quo da taxa de ocupação a data da aquisição do bem imóvel pelo autor até a data da desocupação pelos réus, no percentual correspondente a 1% do valor do imóvel (arrematação do bem).

4. Manutenção da r. sentença e dos critérios legais estabelecidos na Lei n. 9.514/97. Precedentes do TJSP.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A taxa de ocupação de 1% é aplicável, nos termos do art. 37-A da Lei n. 9.514/97. 2. O termo inicial da taxa é a data da alienação do imóvel.

A r. sentença (fls. 219/222), cujo relatório adota-se, julgou procedentes os pedidos iniciais para:

A) imitir o autor na posse do imóvel descrito na inicial, confirmando a antecipação da tutela, nos termos do artigo 561 do Código de Processo Civil e 30 da Lei 9.514/97;

B) condenar os réus ao pagamento de taxa de ocupação do imóvel, correspondente a 1% do valor do imóvel, desde a alienação do bem ao autor até a efetiva desocupação;

C) reconhecer a obrigação dos réus a arcar com as despesas condominiais, de IPTU e consumo, no período de ocupação do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Em consequência, extingo o feito com resolução do mérito, na forma do art. 487, I, do CPC.

Em razão da sucumbência, condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade concedida.

Apelam os réus (fls. 225/233), postulando a reforma da r. sentença.

Insurgem-se os apelantes, afirmando que não tinham sido comunicados a desocupar o imóvel, em razão de arrematação em leilão extrajudicial, vindo a tomar ciência da arrematação do imóvel apenas quando foram citados para responder a presente ação.

Entendem que apenas da citação válida, é que poderiam ter sido constituídos em mora, e não com o registro do bem na matrícula.

Destacam, ainda, que o valor da taxa de ocupação (1% do valor da arrematação do bem, que é de R\$ 5.082,00) é superior ao valor da locação, para imóveis semelhantes, e somente se aplica aos contratos firmados no âmbito do programa “Minha casa, Minha vida” (art. 37-A da Lei n. 9.514/97), não sendo essa a hipótese dos autos. Deve, assim, ser fixado em percentual de 0,5% do valor da arrematação.

Requer a improcedência do pedido de condenação do apelante ao pagamento de taxa de ocupação, ou alternativamente, para que seja fixado o percentual de 0,5% sobre o valor da arrematação, evitando-se o enriquecimento ilícito do autor.

Contrarrazões a fls. 237/246.

Não consta oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) Transcrevo a r. sentença recorrida em seu inteiro teor (fls. 219/222):

Vistos.

Preliminarmente, defiro em favor dos réus os benefícios da gratuidade de justiça. Anote-se.

Cuida-se de ação de imissão na posse com pedido de indenização por taxa de ocupação e demais despesas movida por **Marcos Henrique Santos Almeida** em face de **Claudio Roberto Alves e outro**. Narra, em suma, que adquiriu em leilão extrajudicial promovido pela Caixa Econômica o imóvel descrito na inicial, mas os réus se negam a desocupá-lo. Pugna pela imissão na posse do imóvel, bem como pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

condenação dos requeridos a arcarem com o pagamento de taxa de ocupação na quantia de R\$ 5.082,00 por mês, além das despesas do imóvel.

Foi concedida a antecipação da tutela pretendida, para imissão provisória na posse (fls. 53), reformada em parte para alterar o prazo para desocupação, após julgamento de recurso de Agravo de Instrumento (fls. 184/191).

Citada, a ré apresentou defesa às fls. 76/86. Em sede de preliminares, arguiu a necessidade de suspensão do feito pela pendência de ação anulatória da arrematação. No mérito, arguiu, em suma, a existência de vício no procedimento que resultou na aquisição do bem pelo autor. Pediu a improcedência dos pleitos iniciais.

Réplica às fls. 163/172.

Intimadas, as partes indicaram que não pretendiam produzir novas provas.

Foi expedido mandado para desocupação, cumprido às fls. 213.

É o breve relatório. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de produção de outras provas além dos documentos já constantes dos autos.

Afasto a preliminar, considerando que já foi julgado o feito mencionado na contestação, como será melhor exposto adiante.

Os pedidos iniciais devem ser julgados procedentes.

1) Reintegração de posse

Como dispõe o art. 30 da Lei 9.514/97, com a venda do imóvel que segue à consolidação da propriedade pelo fiduciário, autoriza-se a reintegração de posse (inclusive liminarmente) em nome do adquirente:

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

No presente caso, o autor, adquirente do imóvel, demonstra que houve a efetiva consolidação da propriedade (fls. 20), e seguiu ao ato a venda do bem ao requerente (fls. 20/21), ambos devidamente registrados na matrícula.

Ainda, conforme os requisitos gerais do art. 561 do CPC, tem-se

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

por demonstrado o esbulho possessório, pois a parte mantém-se na posse do imóvel mesmo após a consolidação da propriedade pelo credor, e alienação do bem a terceiro.

Aponte-se, ainda, que a ação anulatória movida para debater a regularidade do procedimento de consolidação da propriedade e alienação do imóvel teve seus pedidos julgados improcedentes, em sentença mantida pelo Eg. TJSP em julgamento de recurso de apelação, cujo acórdão teve a seguinte ementa:

Apelação – Ação anulatória – Contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia – Inadimplemento de parcelas – Consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário – Contrato firmado antes da entrada em vigor da alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 (Tema 26 do TJSP) – Aplicação das normas consumeristas e art. 34 do Decreto Lei nº 70/1966 – Alegação dos devedores de que não foram notificados acerca do leilão – Notificação enviada ao endereço constante no contrato e recebida sem ressalvas cerca de um mês antes do primeiro leilão – Validade – Possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação – Ausência de purgação da mora bem reconhecida – Improcedência mantida – Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1009791-41.2022.8.26.0604; Relator (a): Monte Serrat; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2024; Data de Registro: 26/02/2024)

Assim, procede o pedido de imissão na posse.

2) Taxa de ocupação

Conforme o artigo 37-A da Lei nº 9.514, os réus, como indenização pela injusta permanência na posse do imóvel, devem pagar taxa de ocupação, estabelecida em 1% do valor atribuído ao bem pelo contrato feito com o credor fiduciário, mensalmente, a partir da data da alienação do imóvel à parte autora até a efetiva desocupação.

Verifica-se do referido artigo:

Art.37-A. O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível 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.

Assim, é devido, a título de taxa de ocupação, valor correspondente a 1% do imóvel, desde a alienação, até a efetiva desocupação (fls. 213).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

3) IPTU, Taxas condominiais e de consumo

Por fim, reconheço a obrigação dos réus em arcar com as despesas condominiais, de IPTU e consumo, no período de ocupação do imóvel, considerando o disposto no art. 27, § 8º, da Lei 9.514:

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

Diante do exposto, julgo PROCEDENTES os pedidos iniciais, para:

A) imitar o autor na posse do imóvel descrito na inicial, confirmando a antecipação da tutela, nos termos do artigo 561 do Código de Processo Civil e 30 da Lei 9.514/97;

B) condenar os réus ao pagamento de taxa de ocupação do imóvel, correspondente a 1% do valor do imóvel, desde a alienação do bem ao autor até a efetiva desocupação;

C) reconhecer a obrigação dos réus a arcar com as despesas condominiais, de IPTU e consumo, no período de ocupação do imóvel.

Em consequência, extingo o feito com resolução do mérito, na forma do art. 487, I, do CPC.

Em razão da sucumbência, condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade concedida.

Na eventual interposição de recurso de apelação, processe-se nos termos do art. 1.010, parágrafos, do CPC, com abertura de prazo para contrarrazões, processamento de recursos adesivos e, posterior remessa dos autos à Superior Instância. Restam as partes advertidas de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo art. 1.026, §2º, do CPC. Oportunamente, anote-se a extinção e arquivem-se os autos.

Em havendo interesse na execução do seu crédito, a parte exequente deverá efetuar o requerimento de cumprimento de sentença, observado o Comunicado CG nº 1789/2017 (DJe, 2/8/2017, p. 20), Parte I, item 1 (A petição deverá ser endereçada ao processo de conhecimento: a) No peticionamento eletrônico, acessar o menu “Petição Intermediária de 1º Grau”; b) Preencher o número do processo principal; c) O sistema completará os campos “Foro” e “Classe do Processo”; d) No campo “Categoria”, selecionar o item “Execução de Sentença”; e) No campo “Tipo da Petição”, selecionar o item “156 - Cumprimento de Sentença” ou “157 - Cumprimento Provisório de Sentença” ou “12078 -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Cumprimento de Sentença Contra a Fazenda Pública”, conforme o caso).

A petição deverá ser acompanhada de a memória de cálculo atualizada e discriminada, devendo ainda, indicar bens passíveis de penhora. Aguarde-se em cartório por 30 dias. Oportunamente, arquivem-se os autos, observando-se as orientações do Comunicado CG nº 1789/2017 (DJe, 2/8/2017, p. 20).

Oportunamente, arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

II) Cinge-se a controvérsia recursal à questão relativa ao termo inicial (período compreendido entre a data da alienação do imóvel à apelada, até a efetiva desocupação) e percentual de 1% fixados a título de taxa de ocupação.

Em que pese a irresignação dos apelantes, as razões recursais não infirmam os fundamentos da r. sentença, corretamente embasada no *caput* do art. 37-A da Lei n. 9.514/97:

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.

Ao contrário do que afirmam os apelantes, o referido dispositivo é aplicável a todo Sistema de Financiamentos Imobiliários, e alienação fiduciária de bem imóvel, e também às operações “Minha Casa, Minha Vida” (parágrafo único do art. 37-A da Lei n. 9.514/97), mas não somente.

Na hipótese dos autos, não houve recurso do autor, não subsistindo a pretensão recursal para modificação do termo *a quo* da taxa de ocupação, a partir da data da venda do imóvel pelo credor fiduciário Banco Bradesco S/A, após a regular consolidação da propriedade, ao autor e apelado.

Do mesmo modo, descabida a pretensão recursal quanto à modificação do critério legal relativo ao percentual da taxa de ocupação, que é de 1% sobre



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

o valor da arrematação.

Os fundamentos da r. sentença convergem com o entendimento da jurisprudência deste E. TJSP:

IMISSÃO DE POSSE - Imóvel arrematado pelo autor em leilão extrajudicial promovido pela Caixa Econômica Federal, credora em relação à ré, que deixou de pagar as prestações de financiamento – Autor que postula a imissão na posse e a indenização pela ocupação - Sentença de procedência - Recurso da ré, limitado ao termo inicial e ao valor da taxa de ocupação – Parcial acolhimento – Indenização pela ocupação do imóvel, que é devida após a arrematação, momento em que o autor passa a fazer jus à imissão na posse do bem – Entendimento jurisprudencial deste e. TJSP neste sentido - Valor da indenização, todavia, que não comporta redução, uma vez que observado o disposto no art. 37-A da Lei 9.514/97 – Sentença reformada apenas para modificar o termo inicial da indenização pela ocupação indevida da ré no imóvel - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1001775-14.2024.8.26.0577; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025)

AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE E CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE TAXA DE OCUPAÇÃO. Sentença de procedência da ação. APELAÇÃO DA PARTE RÉ. Insurgência quanto ao termo inicial e valor da ocupação. Taxa de ocupação fixada pelo r. Juízo desde a data da alienação em leilão. VALOR DA FRUIÇÃO. Artigos 37-A e 24, VI, ambos da Lei nº 9.514/1997. Fixação no valor legal de 1%. Taxa ocupação devida até a imissão na posse. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1024356-73.2022.8.26.0001; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/09/2024; Data de Registro: 20/09/2024)

IMISSÃO NA POSSE. Ação de imissão na posse c.c. pedido de indenização por danos materiais. Sentença de procedência. Insurgência do réu quanto à taxa de ocupação fixada em 1% do valor da venda, desde a data da consolidação da propriedade até a entrega das chaves ao arrematante autor, acrescida dos consectários legais. Taxa de ocupação do imóvel devidamente fixada e de acordo com o que dispõe o art. 37-A da Lei 9.514/1997. Precedentes. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1002075-36.2021.8.26.0009; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2023; Data de Registro: 13/03/2023)

AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE - Pleito formulado por adquirente de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

imóvel em face de ocupantes deste - Parcial procedência, condenando os requeridos ao pagamento de taxa de ocupação de 1% sobre o valor da arrematação - Inconformismo dos requeridos pugnando pela redução do percentual e incidência após o prazo de 30 dias concedido na notificação extrajudicial - Resistência dos réus em desocupar o bem, que impõe a necessidade de indenizar o autor pela indevida ocupação - Encargo fixado com observância dos termos do art. 37-A, da Lei 9.514/97 - Sentença mantida - Apelo desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1010533-15.2021.8.26.0309; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2023; Data de Registro: 27/09/2023)

III) Portanto, fica mantida a r. sentença recorrida por seus próprios fundamentos (art. 252 do Regimento Interno do TJSP).

Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários sucumbenciais para 15% sobre o valor da condenação (art. 85, § 11 e § 2º do CPC), observada a gratuidade judiciária concedida aos réus.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
(assinatura eletrônica)