



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000450307

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020614-87.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que são apelantes JOÃO CARLOS HENRIQUE (JUSTIÇA GRATUITA) e NADIA DA SILVA HENRIQUE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO DAYCOVAL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MILTON CARVALHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 44205.

Apelação nº 1020614-87.2024.8.26.0577.

Comarca: São José dos Campos.

Apelantes: João Carlos Henrique e outra.

Apelado: Banco Daycoval S.A.

Juíza prolatora da sentença: Naira Blanco Machado.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. Reintegração de posse cumulada com indenização por taxa de ocupação. Sentença de procedência. Taxa de ocupação devida no percentual de 1% sobre o valor de avaliação do imóvel, conforme expressamente previsto no art. 37-A da Lei 9.514/97, com redação dada pela Lei nº 13.465/2017. Contrato assinado em 2021. Impossibilidade de redução do referido percentual. Princípio da legalidade.

Sentença que condenou os réus no pagamento da taxa de ocupação, com atualização e acrescida de juros, e abrangendo “eventual multa”. Convém observar que, no caso, não há pedido na inicial de cobrança de multa contratual, sequer especificada. Correção monetária que configura mera recomposição da moeda, e não acréscimo. Inteligência do art. 389 e 395 do Código Civil. Recurso desprovido. Sentença mantida, com observação.

Trata-se de ação de reintegração de posse cumulada com cobrança julgada procedente para tornar definitiva a liminar que determinou a reintegração da posse do imóvel descrito nos autos nas mãos do autor, além de condenar os réus no pagamento de taxa de ocupação, desde a data da consolidação da propriedade em 11/10/2023, até a data em que o autor for imitido na posse do imóvel, correspondente a 1% do valor de aquisição do imóvel, atualizados, acrescidos de juros, e abrangendo eventual multa por inadimplemento, bem como ao pagamento de encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido

na posse, devidamente atualizados, acrescidos de juros, e abrangendo eventual multa por inadimplemento. Sucumbentes, os réus foram condenados nas custas e despesas processuais, com honorários advocatícios de 10% do valor da causa, ressalvada a gratuidade da justiça.

Inconformados, ***apelam os réus***, sustentando, em síntese, que a taxa de ocupação do imóvel foi fixada em percentual exorbitante, o que enseja para o autor enriquecimento se causa; e que o artigo 37-A da Lei 9.514/97, não prevê que, sobre a referida taxa, incidem encargos (atualização monetária e multa).. Requerem a reforma da sentença, para que seja reduzido o percentual referente a taxa de ocupação entre 0,2% e 0,5%, e para que seja afastada a incidência de atualização monetária e multa sobre tal quantia (fls. 284/287).

Houve resposta (fls. 231/244).

É o breve relato.

O recurso não é de ser provido.

Narra a petição inicial que, em 30/09/2021, as partes firmaram compromisso de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, contudo, os réus deixaram de pagar as parcelas contratadas, mesmo após receberem notificação para purgação da mora. Nessas circunstâncias, houve a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel nas mãos do autor e foram realizados dois leilões, em 27 e 28 de maio de 2024, que restaram infrutíferos. Pediu, assim, a reintegração da posse do imóvel e a condenação dos réus no pagamento de taxa de ocupação.

Sobreveio a respeitável sentença de procedência, nos

termos mencionados, motivando a interposição do recurso.

E, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável sentença merece ser mantida, com observação.

O presente recurso se limita a discutir o percentual fixado a título de taxa de ocupação e os encargos incidentes sobre essa quantia (atualização monetária e multa).

Porém, não é possível afastar a imposição da taxa de desocupação do imóvel, tampouco reduzir o percentual para 0,2% até 0,5%, por força do comando expresso contido nos artigos 37-A e 24, VI da Lei nº 9.514/97, com redação dada pela Lei nº 13.465/2017, segundo o qual o devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação do bem.

Convém anotar os termos dos mencionados artigos da Lei nº 13.465/2017:

Artigo 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

*[...] VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, **do valor do imóvel** e dos critérios para a respectiva revisão;*

*Artigo 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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017) (realce não original).

Trata-se, assim, de indenização tarifada pela ocupação do bem imóvel após surgimento do caráter precário da posse, decorrente da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, cujo percentual foi definido expressamente pela lei especial.

Desse modo, não há que se falar em enriquecimento sem causa da instituição financeira, mas de direito de compensação legalmente previsto, o qual não comporta qualquer redução, em respeito ao princípio da legalidade.

Nesse sentido são os diversos precedentes desta Colenda Câmara:

*Alienação fiduciária. Reintegração de posse cumulada com indenização por taxa de ocupação. Imóvel consolidado em nome do credor após inadimplência e leilões negativos. Sentença que condena o devedor ao pagamento de taxa de ocupação desde a data da consolidação da propriedade até a imissão na posse. **Apelante alega violação a princípios constitucionais, abusividade do percentual de 1% e demora atribuída ao credor. Taxa de ocupação com natureza indenizatória, prevista no art. 37-A da Lei 9.514/97, não caracteriza enriquecimento ilícito, nem duplicidade punitiva, sendo compatível com o mercado e os princípios da legalidade, função social da propriedade e equilíbrio contratual. Ausência de inércia do credor. Termo inicial corretamente fixado. Recurso desprovido.** (TJSP; Apelação Cível 1065800-20.2021.8.26.0002; Rel. Arantes Theodoro; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 25/02/2025) (realce não original).*

APELAÇÃO. Alienação fiduciária. Imóvel arrematado pela autora. Cobrança da taxa de ocupação. Sentença de parcial procedência. Irresignação da autora. Cabimento. Defesa do réu apelado que se restringiu a impugnar o procedimento extrajudicial que culminou com a consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário e a ulterior alienação em leilão extrajudicial. Ausência de impugnação específica sobre o valor cobrado pela autora, com lastro no artigo 37-A da lei nº 9.514/97 (ao mês, quantia correspondente a 1% do valor da arrematação). Valor corrigido a partir da data de cada vencimento. Ausente prova da notificação extrajudicial específica para desocupação do imóvel encaminhada pela autora ao devedor. Acréscimo de juros de mora (1% ao mês) contados da citação do réu nos autos da ação de reintegração de posse. Precedentes. Sentença reformada para julgar o pedido procedente. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1029747-14.2018.8.26.0562; Rel. Lidia Conceição; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 25/01/2022) (realce não original).

Alienação fiduciária de imóvel. Inadimplemento que ensejou a consolidação da propriedade da credora, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97. Devedores que se recusam a desocupar o imóvel. Procedência da ação de reintegração de posse. Possibilidade de purgação da mora até a consolidação da propriedade fiduciária. Contrato assinado em 2019, após a vigência da Lei nº 13.465/2017. Não incidência da tese fixada no julgamento do IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000. Procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade, previsto na lei n. 9.514/1997, observado pela Autora. Regularidade da notificação enviada pelo CRI. Ausência de abusividade na fixação da taxa de ocupação em 1% do valor da avaliação do imóvel. Exegese do art. 37-A, da Lei 9.514/97. Pedido de indenização por perdas e danos não

conhecido. Sentença mantida. Recurso desprovido na parte conhecida. (TJSP; Apelação Cível 1096065-65.2022.8.26.0100; Rel. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 30/07/2024) (realce não original).

Apelação. Alienação fiduciária de imóvel. Reintegração de posse. Possibilidade. Consolidação da propriedade por execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/97. Devedor que permanece no imóvel. Taxa de ocupação devida no percentual de 1% sobre o valor de avaliação do imóvel. Artigo 37-A da Lei nº 9.514/97. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1016666-82.2020.8.26.0576; Rel. Walter Exner; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 09/04/2024) (realce não original).

Logo, inexistindo qualquer irregularidade no art. 37-A da Lei 9.514/97, deve prevalecer as disposições nele contidas, notadamente o percentual de 1% do preço atualizado de compra e venda, bem como o termo inicial a partir da consolidação da propriedade em nome da instituição financeira.

Em relação à atualização monetária e multa, constou da respeitável sentença recorrida:

Respondem, por fim, os réus nos termos do artigo 27, §8º, da Lei 9.514/9713 devendo pagar 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, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse. Os valores objeto da condenação em valor devem ser atualizados a partir de cada vencimento, incidindo juros moratórios de 1% ao mês, também a partir de cada vencimento, sem prejuízo da eventual

multa por inadimplemento.

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para determinar a reintegração do autor na posse do imóvel de matrícula nº 48.175 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP, com endereço na Rua das Alfazemas, 67, Jardim das Flores, São José dos Campos/SP, CEP 12247-631. Via de consequência, torno definitiva a liminar concedida.

*Condeno os réus ao pagamento de taxa de ocupação nos moldes do artigo 37-A da lei 9514/97, desde a data da consolidação da propriedade em 11/10/2023, até a data que o banco requerente for imitado na posse do imóvel, sendo 1% do valor de aquisição do imóvel, **atualizados e com juros e abrangendo multa na forma supra indicada**, bem como ao pagamento de 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, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse, devidamente atualizados e com juros e abrangendo multa na forma supra indicada (fls. 273/274) (realce não original).*

Infere-se, assim, que o Juízo *a quo* determinou que o valor devido a título de taxa de ocupação deverá ser atualizado e acrescido de juros de mora a partir de cada vencimento, sem prejuízo de **eventual multa por inadimplemento**, que será considerada já abrangida nesse valor.

Nesse tocante, o inconformismo dos apelantes limitou-se à (i) inclusão de atualização monetária e (ii) multa, nos seguintes termos:

Ademais, o artigo 37 A da Lei 9.514/97, não determina o pagamento de encargos sob o percentual indicado:

Art. 37-A. [...]

Assim, a condenação que determinou a inclusão de atualização

monetária e multa, não adere a determinação legal do artigo 37-A “atualizados e com juros e abrangendo multa na forma supra indicada”(fls. 286/287) (realces no original).

Todavia, a correção monetária constitui mera recomposição do poder de compra da moeda, tendo em vista a inflação do período, não constituindo adicional à condenação.

E a atualização monetária constitui um dos efeitos jurídicos do inadimplemento, conforme disposto nos artigos 389 e 395 do Código Civil, de forma que era desnecessário que a sua incidência fosse expressamente prevista no referido artigo 37-A da Lei 9.514-97.

De outra parte, a respeitável sentença tenha mencionado a possibilidade de cobrança de multa, na sua eventualidade, convém observar que o autor, em sua petição inicial (fls. 1/12), não pediu a cobrança de qualquer multa contratual, sequer especificada, de forma que não há nada a ser cobrado a esse título.

Destarte, porque deu adequada solução à lide, a respeitável sentença deve ser mantida, com observação no tocante à inexistência de multa contratual.

Por fim, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários advocatícios fixados para 11% do valor da causa, considerando o trabalho adicional realizado em grau de recurso e os critérios previstos no § 2º do mesmo artigo 85, ressalvada a gratuidade da justiça deferida à parte.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

com observação.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator