



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça
18ª Câmara de Direito Privado
Gabinete do Desembargador Paulo Wunder

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0038350-17.2017.8.19.0209

APELANTE: CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

APELADO: BEATRIZ AGATHOS TRIVELAS

ORIGEM: 5ª VARA CÍVEL DA BARRA DA TIJUCA

RELATOR: DESEMBARGADOR PAULO WUNDER

ACÓRDÃO

**DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL.
APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE
REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.
INADIMPLEMENTO CONTRATUAL.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.
DESPESAS *PROPTER REM*. IPTU,
CONDOMÍNIO, ÁGUA, LUZ E GÁS.
RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR
FIDUCIANTE. ART. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/97.
RECURSO PROVIDO.**

1. Apelação interposta contra sentença que julgou procedente o pedido de reintegração de posse, mas deixou de condenar a ré ao pagamento de despesas *propter rem* (IPTU, condomínio, água, luz e gás), incidentes sobre o imóvel durante o período de ocupação.

2. A responsabilidade do devedor fiduciante pelo pagamento dos encargos condominiais, fiscais e demais despesas sobre o imóvel decorre expressamente do art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97, até a data em que o credor fiduciário é imitado na posse.

3. Configurada a posse injusta da ré após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, é devida a condenação ao pagamento de todas as despesas *propter rem*, além da taxa de ocupação, prevista no art. 37-A da Lei nº 9.514/97.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça
18ª Câmara de Direito Privado
Gabinete do Desembargador Paulo Wunder

4. Reformada a sentença, para incluir a condenação ao pagamento das despesas *propter rem* (IPTU, condomínio, água, luz e gás), desde a data da notificação judicial até a desocupação definitiva do imóvel.

5. Jurisprudência do STJ e desta Corte. REsp nº 1731735/SP, Ministra Nancy Andrighi - Julgamento: 13/11/2018 - Terceira Turma do STJ. Apelação nº 0816736-52.2023.8.19.0001, Des(a). Murilo André Kieling Cardona Pereira - Julgamento: 03/09/2024 - Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado.

6. Recurso provido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0038350-17.2017.8.19.0209, em que é apelante CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES e apelado BEATRIZ AGATHOS TRIVELAS.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça, por unanimidade, em dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de reintegração de posse com pedido liminar proposta por CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES em face de BEATRIZ AGATHOS TRIVELAS, na qual a autora alega inadimplemento contratual em razão do não pagamento de parcelas de um contrato de compra e venda de imóvel, garantido por alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97.



A autora afirmou que, em 31/10/2013, celebrou com a ré a escritura pública de compra e venda, financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária referente ao apartamento 1308, Bloco 1, Edifício Fit, integrante do empreendimento “Península Fit”, situado na Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 350, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, conforme registro na matrícula nº 305.046 do 9º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.

O valor do imóvel foi ajustado em R\$ 969.627,50 (novecentos e sessenta e nove mil, seiscentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos), sendo que R\$ 174.627,50 foram pagos no ato da assinatura do contrato, restando como saldo devedor o montante de R\$ 794.999,92 (setecentos e noventa e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e dois centavos).

O saldo seria quitado em parcelas mensais e semestrais, nos termos da cláusula 4.1 do contrato, com correção monetária pelo IGP-M, conforme pactuado na cláusula 8.2.

Narrou que a ré deixou de efetuar o pagamento das parcelas contratualmente previstas e, mesmo após diversas tentativas de composição amigável, manteve-se inadimplente.

Afirmou que procedeu à notificação judicial, nos termos do art. 26, §1º, da Lei nº 9.514/97, para que fosse purgada a mora, o que, no entanto, não ocorreu.

A notificação foi consumada em 10/05/2016, perante o Juízo da 4ª Vara Cível, e esgotado o prazo legal, sem a purgação da mora, a autora consolidou a propriedade do imóvel em seu favor, nos termos do art. 26, §7º, da mesma Lei, conforme registro realizado em 10/08/2017.





Sustentou que, após a consolidação da propriedade, promoveu a realização de dois leilões extrajudiciais, nos dias 18/09/2017 e 25/09/2017, os quais resultaram sem licitantes, fato que motivou a presente ação.

Alegou que a ré permanece no imóvel, o que, no seu entendimento, configura esbulho possessório, na medida em que a propriedade já foi devidamente consolidada em favor da autora, sendo aplicável o disposto no art. 30 da Lei nº 9.514/97, que assegura ao fiduciário a reintegração liminar na posse do imóvel em tais circunstâncias.

Afirmou que a permanência indevida da ré no imóvel gera prejuízos consideráveis, uma vez que o imóvel permanece indisponível para alienação ou locação a terceiros.

Argumentou que a ocupação irregular do imóvel pela ré acarreta o acúmulo de débitos de condomínio, IPTU e demais encargos, os quais são de responsabilidade da parte ocupante.

Destacou que, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/97, faz jus ao recebimento de taxa de ocupação mensal equivalente a 1% do valor do imóvel, a partir da data da consolidação da propriedade até a efetiva reintegração na posse, o que, segundo seus cálculos, corresponde a R\$ 1.197.485,41 (um milhão, cento e noventa e sete mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e quarenta e um centavos).

Requeru, em sede liminar, a reintegração de posse do imóvel, concedendo-se à ré o prazo de 60 (sessenta) dias para a desocupação voluntária, sob pena de remoção forçada, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97.

Pleiteou a condenação da ré ao pagamento da taxa de ocupação no percentual mencionado, desde a data da consolidação até a desocupação





definitiva do imóvel, além das despesas relativas a condomínio, IPTU e demais encargos incidentes sobre o imóvel.

O magistrado *a quo*, em decisão proferida em 05/06/2018 (indexador 169), deferiu o pedido de reintegração liminar na posse do imóvel, fundamentando sua decisão no fato de que a consolidação da propriedade em favor da autora foi devidamente comprovada nos autos, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97.

Destacou que o art. 30 da referida Lei assegura ao fiduciário o direito à reintegração na posse do imóvel após a consolidação da propriedade em seu nome, desde que demonstrado o esbulho possessório, o que, no caso concreto, ficou caracterizado.

Na decisão, o magistrado fixou o prazo de 60 (sessenta) dias para a desocupação voluntária do imóvel pela ré e determinou a expedição de mandado de desocupação e citação, para que a ré pudesse apresentar defesa no prazo legal.

A decisão foi cumprida em (indexador 433).

Decisão decretou a revelia da ré (indexador 480).

A sentença julgou procedente o pedido inicial, nos seguintes termos (indexador 509):

É o relatório. Decido.

Trata-se de ação de reintegração de posse c/c pagamento de taxa de ocupação em razão sob o fundamento de inadimplência contratual.

A parte autora, através das Escrituras de Compra e Venda com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjeto de sua Alienação Fiduciária (fls. 24/38) comprovou a existência da relação jurídica entre as partes, e de sua posse dos imóveis.



A parte ré foi devidamente notificada e não purgou a mora na forma do art. 26, § 4º, da Lei 9514/97 sendo posteriormente consolidada a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

Desta forma, a reintegração na posse do imóvel pela parte autora é devida, já que a parte ré não conseguiu demonstrar que a sua posse no imóvel é justa não podendo assim exercer sobre a coisa o direito de posse, ressaltando que o processo de nº 0041210-59.2015.8.19.0209 de rescisão contratual sem culpa da promitente vendedor foi julgado improcedente (fls. 320/323).

Assim, o autor como titular do domínio sobre o imóvel, possui o direito de ser reintegrado na posse do imóvel.

A parte ré deve ser condenada a pagamento da taxa de ocupação na forma do art. 37-A da Lei 9514/97, o que deve ser objeto de liquidação.

"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."

A jurisprudência corrobora este entendimento:

"TJRJ 0012100-83.2013.8.19.0209 - APELAÇÃO - Des(a). MARIA HELENA PINTO MACHADO - Julgamento: 12/07/2017 - QUARTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLÊNCIA DA DEVEDORA FIDUCIÁRIA. LEI 9.514/97, ART. 30. PRAÇA EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. ARREMATACÃO. RÉ QUE SE MANTÉM NA POSSE DIRETA DO IMÓVEL, NÃO ADIMPLINDO COM OS ENCARGOS CONDOMINIAIS, IPTU E TAXA DE INCÊNDIO. DEFERIMENTO DA LIMINAR. REGULARIDADE DA HASTA DO IMÓVEL. COMO COROLÁRIO DA ARREMATACÃO DO IMÓVEL PELA AUTORA, A POSSE DA RÉ TORNOU-SE INJUSTA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. - Reintegração de posse com pedido de liminar, fundamentada nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97. - Pacto de alienação fiduciária celebrado entre a recorrente e a credora fiduciária (Cyrela). Mora comprovada da devedora fiduciante. - Alienação extrajudicial realizada conforme ditames legais. Ausência de qualquer



nulidade. - Possibilidade de integração na posse, na forma do art. 30, da Lei 9.514/97, que indica tal pleito como de reintegração de posse. - A taxa de ocupação irregular é devida desde a data da praça até a data efetiva da reintegração de posse do imóvel, correspondente a um por cento do valor que se refere o inciso VI do art. 24 da Lei que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Inteligência do art. 37-A da Lei 9.514/97. - Recorrente que usufruiu do imóvel sem nada pagar por vários anos, inclusive deixando de honrar com o adimplemento das cotas condominiais, do IPTU e taxa de incêndio, devendo arcar com pagamentos, pois, de tais verbas e que são referentes, por óbvio, ao período efetivamente ocupado pela apelante. - Posse injusta configurada desde a data do leilão até a data em que a autora tomou exercício da posse. Precedentes jurisprudenciais. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO."

Isto posto JULGO PROCEDENTE a ação de reintegração de posse e consequentemente reintegro definitivamente a parte autora na posse do imóvel objetos da ação e condeno a ré ao pagamento de taxa de ocupação desde a data da notificação judicial (fls. 50) até a data da desocupação (fls. 433), na forma do art. 37-A da Lei 9514/97, acrescido de juros legais da citação e correção monetária da data de cada mês devido.

Condeno a parte ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação, observada a Gratuidade de Justiça deferida.

P.R.I. Após o trânsito em julgado, remetam-se os autos a Central de Arquivamento e dê-se baixa e archive-se.

Opostos embargos de declaração (indexador 526), estes foram rejeitados (indexador 535).

Irresignada, a autora interpõe recurso de apelação (indexador 547), sustentando que a sentença deixou de condenar a ré ao pagamento de despesas *propter rem*, especificamente IPTU, condomínio, água, luz e gás, durante o período em que deteve a posse do imóvel.

Afirma que tais pedidos foram expressamente formulados na petição inicial, no item b2, e decorrem do disposto no art. 27, §8º, da Lei nº



9.514/97, que impõe ao devedor fiduciante a responsabilidade pelo pagamento de encargos incidentes sobre o imóvel até a data em que o credor fiduciário for imitido na posse.

Argumenta que, ao contrário do que constou na decisão recorrida, o pedido não foi genérico, estando devidamente fundamentado e amparado na legislação pertinente.

Cita precedentes jurisprudenciais que reconhecem a responsabilidade do fiduciante pelo pagamento de despesas condominiais e fiscais durante o período em que permanece na posse do imóvel.

Enfatiza que a sentença deve ser reformada para que a ré seja condenada ao pagamento integral dessas obrigações, que se encontram em aberto e foram arcadas pela apelante.

A apelada, em suas contrarrazões (indexador 565), defende a manutenção da sentença de primeiro grau.

Sustenta que a sentença não merece reparo, pois a autora não apresentou pedido certo e determinado quanto às despesas *propter rem*, conforme exigido pelo art. 322 do Código de Processo Civil.

Alega que a referência genérica ao pagamento de despesas condominiais e fiscais na inicial não atende aos requisitos legais para uma condenação específica, o que inviabiliza a procedência do pedido.

Argumenta que não reside nem usufrui do imóvel desde 2016, data em que ocorreu a consolidação da propriedade em favor da autora.

Afirma que não há fundamento jurídico para a condenação ao pagamento de valores referentes a serviços que não foram consumidos.

Aduz que o bem foi levado a leilão e que a apelante já foi ressarcida de eventuais prejuízos.



Conclui que a pretensão da autora resultaria em *bis in idem*, pois os valores pagos a título de despesas já foram compensados com a alienação do imóvel.

Requer o desprovimento do recurso, mantendo-se integralmente a sentença recorrida.

VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes seus requisitos de admissibilidade.

A controvérsia nos autos reside na responsabilidade da ré pelo pagamento das despesas *propter rem*, como IPTU, cotas condominiais, água, luz e gás, durante o período em que permaneceu na posse do imóvel, e na alegação de ausência de pedido expresso nesse sentido.

No entanto, verifica-se que a autora, de fato, formulou expressamente o pedido de ressarcimento das referidas despesas na petição inicial, no item b2 (fls. 07), o que refuta a fundamentação utilizada na sentença para afastar a condenação.

Ademais, a responsabilidade do devedor fiduciante pelo pagamento dos encargos do imóvel decorre expressamente do artigo 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97, que dispõe:

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 imitido na posse.



O dispositivo legal é claro ao atribuir ao devedor fiduciante a responsabilidade pelo pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel até a efetiva reintegração na posse pelo credor fiduciário.

Trata-se de obrigação legal que não depende de estipulação contratual ou de maiores demonstrações.

Ademais, conforme reconhecido na sentença, a ré permaneceu no imóvel durante o período mencionado, configurando posse injusta, o que atrai a aplicação do referido dispositivo legal e impõe a condenação ao pagamento das despesas referentes ao período de ocupação.

As jurisprudências do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal corroboram tal entendimento:

DIREITO CIVIL PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINAIS. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. SOLIDARIEDADE. AUSÊNCIA. VERBAS DE SUCUMBÊNCIA. 1. Ação de cobrança de despesas condominiais. 2. Ação ajuizada em 05/05/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73. 3. O propósito recursal é definir se há responsabilidade solidária do credor fiduciário e dos devedores fiduciantes quanto: i) ao pagamento das despesas condominiais que recaem sobre imóvel objeto de garantia fiduciária; e ii) ao pagamento das verbas de sucumbência. 4. **O art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 prevê expressamente que 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.** 5. Ademais, o art. 1.368-B do CC/02, veio, de forma harmônica, complementar o disposto no art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97, ao dispor que o credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido





transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem. 6. Aparentemente, com a interpretação literal dos mencionados dispositivos legais, chega-se à conclusão de que o legislador procurou proteger os interesses do credor fiduciário, que tem a propriedade resolúvel como mero direito real de garantia voltado à satisfação de um crédito. 7. Dessume-se que, de fato, **a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC/02.** A sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitado na posse do bem. 8. Na espécie, não reconhecida pelas instâncias de origem a consolidação da propriedade plena em favor do ITAU UNIBANCO S.A, não há que se falar em responsabilidade solidária deste com os devedores fiduciários quanto ao adimplemento das despesas condominiais em aberto. 9. Por fim, reconhecida, na hipótese, a ausência de solidariedade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais, não há que se falar em condenação solidária do recorrente ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios. 10. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp: 1731735 SP 2014/0139688-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 13/11/2018, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/11/2018). Grifamos.

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DOS EMBARGANTES. DESPROVIMENTO. Ilegitimidade passiva. Rejeição. Mérito. Alegam os apelantes que a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais é do agente financeiro, visto que consolidou a propriedade do imóvel sub judice, após o atraso do pagamento das parcelas oriundas do contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia. Sustentam ainda que o credor fiduciário, depois de tomar posse direta do bem, se responsabilizou pelo pagamento dos encargos locatícios a partir do contrato de financiamento. Fato, no entanto, que não tem o condão de acolher a pretensão dos embargantes de extinção da execução, uma vez que não



comprovam que, na data da propositura da ação executiva, a dívida estava paga. A propósito, a ação de execução foi proposta em 23/8/2022 e a retomada do imóvel ocorreu em janeiro de 2023. **O entendimento desta Corte Superior é no sentido de que: "A responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514 /97 e do art. 1.368-B do CC/02."** (Resp nº. 1.731.735/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe de 22/11/2018.). Logo, vencido o prazo para o adimplemento de obrigação líquida (pagamento de taxas condominiais), sem que o condômino tenha efetuado o pagamento, está configurada a mora, nos termos do artigo 397 do Código Civil, e a lesão a direito subjetivo do condomínio, da qual exsurge o seu interesse de agir para a propor ação judicial com pretensão de obter a quitação forçada em face do condômino devedor. A alegação dos apelantes de que não residiram no imóvel não afasta sua responsabilidade pelo pagamento exigido até sua retomada pela CEF, como se decidiu na sentença. Assim é porque detinham antes a posse direta do bem, dado que receberam suas chaves, tanto que afirmam na inicial que só tomaram conhecimento da ação executiva em 6/2/2023, quando o executado compareceu no condomínio e acessou a caixa de correspondência de sua unidade, o que, na ausência de prova em sentido contrário, só poderia ser feito por quem detém as chaves do apartamento. A declaração da gerência do condomínio, juntada pelos embargantes após a interposição de sua apelação, no sentido de que não há débito de cota condominial da unidade em questão, poderá ser por eles utilizada eventualmente para provar a quitação da dívida, mas não para se declarar a procedência dos embargos à execução. Quanto à cobrança de honorários contratuais que consta na planilha do apelado e que os recorrentes pretendem que seja afastada, a matéria não foi suscitada na petição inicial, tratando-se, assim, de inovação recursal, o que impede sua apreciação, sob pena de supressão de instância. Sentença mantida. Recurso conhecido e desprovido.

(0816736-52.2023.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). MURILO ANDRÉ KIELING CARDONA PEREIRA - Julgamento: 03/09/2024 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL). Grifamos.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça
18ª Câmara de Direito Privado
Gabinete do Desembargador Paulo Wunder

Verifica-se que a sentença deve ser reformada para incluir a condenação da ré ao pagamento das despesas *propter rem* (IPTU, cotas condominiais, água, luz e gás), desde a data da notificação judicial até a data da efetiva desocupação do imóvel, devidamente atualizadas e acrescidas de juros de mora.

Isso posto, voto no sentido de dar provimento ao recurso, para reformar a sentença, condenando a ré ao pagamento das despesas *propter rem* (IPTU, condomínio, água, luz e gás), além da taxa de ocupação já fixada, desde a data da notificação judicial até a desocupação do imóvel, com incidência de juros legais e correção monetária.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador PAULO WUNDER
Relator

