



GOIÂNIA

Goiânia - 17ª Vara Cível e Ambiental

Processo nº 5265172-97.2021.8.09.0051

Polo ativo: Altievi Oliveira De Almeida

Polo passivo: VALTERSON CALDEIRA ALVES

Tipo da ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Imissão na Posse

## DECISÃO

Trata-se de pedido formulado pelo polo ativo, ora embargante (evento 79), objetivando a reforma da sentença proferida no evento 76.

Intimado o embargado a se manifestar, manteve-se inerte.

**É o relatório.**

**Decido.**

Os embargos de declaração visam afastar a contradição, omissão, obscuridade e erro material (art. 1.022, do CPC/15).



A parte embargante aduz que a sentença é omissa, pois não houve pronunciamento a respeito dos pedidos de condenação do embargado ao pagamento da taxa de ocupação e despesas propter rem (condomínio e IPTU), conforme a exordial e evento 66.

No caso em tela, constato que houve omissão no julgado, portanto, passo à análise dos pedidos.

## DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Em relação ao pedido de condenação do embargado ao pagamento de fruição do imóvel, cumpre esclarecer que esta tem como fato gerador a posse, ou seja, o uso e o gozo exercido pela requerida indevidamente.

Assim, a posse indevida da requerida no imóvel objeto desta ação, confere a autora o direito de ser ressarcida pelo que deixou de receber, a título de fruição do bem, pelo período de ocupação.

É o entendimento acerca do assunto:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. ARREMATACÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. TESE DE SENTENÇA ULTRA PETITA. TAXA DE OCUPAÇÃO DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. 1. Comprovado que o autor/apelante e terceiro de boa-fé é o real proprietário do imóvel objeto da lide, que foi arrematado em hasta pública, e que a ré/apelante tem aposse precária e resiste em desocupá-lo, não há que se falar em reforma da sentença que determinou a imissão do autor na posse do bem. (...). 3. Afasta-se a tese de julgamento ultra petita quando o desfecho dado à lide for condizente com os pedidos exordiais, mormente quando a condenação a título de indenização, na forma de aluguel mensal - taxa de ocupação, forem montante bem inferior ao solicitado na peça de ingresso. **4. É perfeitamente possível a condenação da ré ao pagamento da taxa mensal de ocupação do imóvel arrematado em leilão público, até a efetiva desocupação do bem, a fim de evitar o enriquecimento ilícito de um em detrimento do outro.** Precedentes desta Corte. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA." (TJGO, APELAÇÃO 0312951-73.2016, Rel. JEOVÁ SARDINHA DE MORAES, 6ª Câmara Cível, julgado em 09/03/2020, DJede 09/03/2020) desta quei.

Além disso, a aplicação da taxa de mensal de ocupação evita o



enriquecimento imotivado, com previsão nos artigos 884 a 886, do Código Civil.

Conforme preceitua tal dispositivo, tem-se que a taxa de ocupação visa compensar o requerente pela permanência e uso indevido do seu patrimônio pela requerida, sendo que sua determinação afigura-se correta.

Quanto ao termo inicial, é necessário esclarecer que a cobrança da taxa de ocupação inicia-se a partir da posse indevida da requerida, que na espécie ocorreu desde a data de aquisição do imóvel pela embargante, qual seja, 13/05/2021, sendo o seu termo final a data da imissão de posse, 09/01/2023.

Sabe-se que o arbitramento de taxa mensal nada mais é do que a indenização pelo uso e fruição do imóvel sem qualquer contraprestação, sob pena de enriquecimento sem causa.

Quanto ao valor dessa fruição, a jurisprudência se consolidou no sentido de que o montante deve ter como base o percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel, por mês de ocupação, corrigido monetariamente pelo INPC, a partir da data da ocupação indevida, qual seja, 13/05/2021, até a efetiva imissão na posse, 09/01/2023.

## DAS TAXAS CONDOMINIAIS E IPTU

Aduz o embargante que o requerido não adimpliu as taxas condominiais, bem como impostos que tenham recaído sobre o imóvel durante o período em que o requerido permaneceu na posse.

O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse.

Além disso, a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais só nasce com a entrega efetiva das chaves do imóvel.

No caso em tela, a parte requerida estava na posse do imóvel, até defrutando do bem, sem realizar o pagamento das taxas condominiais.



Verifico que o polo ativo comprovou no evento 66 que realizou o pagamento das taxas vencidas, totalizando a quantia de R\$ 9.514,13 (nove mil, quinhentos e catorze reais e treze centavos), cabendo o ressarcimento pelo embargado.

O pagamento do IPTU do imóvel adquirido só é devido pela parte compradora após sua imissão na posse do imóvel, logo, o referido encargo, vencido antes da efetiva entrega do bem, deve ser arcado pela requerida.

Do exposto, **ACOLHO** os embargos de declaração do evento 79 para fazer constar na sentença a condenação da requerida:

**a)** ao pagamento da quantia equivalente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel, por mês de ocupação, referente a taxa de fruição do bem imóvel, de 13/05/2021 até a desocupação do bem, com correção monetária pelo INPC desde a propositura da ação e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação;

**b)** ao pagamento de R\$ 9.514,13 (nove mil, quinhentos e catorze reais e treze centavos) referente as taxas de condomínio, mais os valores referentes ao IPTU durante a ocupação do bem, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC, devidos a partir do inadimplemento.

I.

Cumpra-se.

Goiânia,

**Nickerson Pires Ferreira**

**Juiz de Direito**

**(assinado digitalmente)**

