



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.622.102 - SP (2016/0217763-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO - SP232070
JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907
RECORRENTE : MIGUEL ATUSI UEMATSU
ADVOGADOS : ANTÔNIO RUSSO NETO - SP028371
MARIA CAROLINA GARCIA DA COSTA - SP206826
RECORRIDO : KNODE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS DE PAULO MORAD - SP281017

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535, II, DO CPC/1973. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. ART. 37-A DA LEI Nº 9.514/97. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO. BEM ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO CREDOR FIDUCIÁRIO APÓS A ARREMATACÃO. LEGITIMIDADE DO ARREMATANTE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO COMPROVADA.

1. Não há violação ao artigo 535, II, do CPC/1973, quando embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

2. Dispõe o art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 que "o fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel".

3. "A *mens legis*, ao determinar e disciplinar a fixação da taxa de ocupação, tem por objetivo compensar o novo proprietário em razão do tempo em que se vê privado da posse do bem adquirido, cabendo ao antigo devedor fiduciante, sob pena de evidente enriquecimento sem causa, desembolsar o valor correspondente ao período no qual, mesmo sem título legítimo, ainda usufrui do imóvel" (*REsp 1328656/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 18/09/2012*).

4. A legitimidade ativa para a ação de cobrança da taxa de ocupação é, nos termos do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, do credor fiduciário ou do arrematante do bem dado em garantia fiduciária, a depender do momento em que proposta a demanda e o período de sua abrangência.

5. Ajuizada a ação de cobrança em momento anterior à arrematação do bem, é o credor fiduciário o legitimado para a cobrança da taxa referida. Por outro lado, proposta em momento em que já havida a arrematação, é do arrematante a legitimidade ativa da ação de cobrança da taxa de ocupação.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6. É entendimento assente do Superior Tribunal de Justiça a exigência do prequestionamento dos dispositivos tidos por violados, ainda que a contrariedade tenha surgido no julgamento do próprio acórdão recorrido. Incidem por analogia, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

7. Não se conhece de recurso especial com base na alínea "c" do permissivo constitucional, quando o julgado for fundado em fatos e provas, como ora se apresenta, por ser inviável a demonstração de similitude fática. Precedentes.

8. Recursos especiais não providos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento aos recursos especiais, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 15 de setembro de 2016(data do julgamento)

Ministro Luis Felipe Salomão

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0217763-3 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.622.102 / SP**

Números Origem: 10201023220148260100 20150000234374

PAUTA: 13/09/2016

JULGADO: 13/09/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO MOSCOGLIATO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S/A
ADVOGADOS	: DANIEL DE AGUIAR ANICETO - SP232070 JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907
RECORRENTE	: MIGUEL ATUSI UEMATSU
ADVOGADOS	: ANTÔNIO RUSSO NETO - SP028371 MARIA CAROLINA GARCIA DA COSTA - SP206826
RECORRIDO	: KNODE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	: ANTONIO CARLOS DE PAULO MORAD - SP281017

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Títulos de Crédito - Cédula de Crédito Bancário

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado para a próxima sessão por indicação do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.622.102 - SP (2016/0217763-3)

RECORRENTE : BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO - SP232070
JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907
RECORRENTE : MIGUEL ATUSI UEMATSU
ADVOGADOS : ANTÔNIO RUSSO NETO - SP028371
MARIA CAROLINA GARCIA DA COSTA - SP206826
RECORRIDO : KNODE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS DE PAULO MORAD - SP281017

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:

1. Banco Industrial do Brasil S.A, ora recorrente, ajuizou ação de cobrança de taxa de ocupação cumulada com danos materiais em face de Knode Empreendimentos LTDA, ora recorrida. Narrou o autor que era credor fiduciário da ré de imóvel com registro em cartório da Capital do Estado de São Paulo, alienado fiduciariamente por Plástiquímica Produtos, por sua vez avalizado por Knode Empreendimentos LTDA. Acrescentou que, após vencida e não paga a dívida, o autor iniciou o procedimento de excussão da propriedade fiduciária, com o consequente leilão do imóvel, arrematado pelo sr. Miguel Atusi Uematsu. Ato contínuo, o autor, ora recorrente, ajuizou ação de reintegração de posse, que, após inúmeras medidas, no entender do autor, protelatórias, permaneceu o bem com a devedora fiduciante, Plástiquímica.

O juízo de piso julgou procedente o pedido formulado pelo Banco Industrial do Brasil S.A, em suma, para condenar a ré a pagar ao autor taxa de ocupação mensal no valor de R\$ 44.000,00 (1% do valor do imóvel), com início na data de arrematação do bem em leilão, até o dia em que houver a imissão do respectivo arrematante em sua posse.

Irresignado, Knode Empreendimentos LTDA interpôs apelação (fls. 343-360), sendo que o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento ao recurso, nos termos da ementa reproduzida abaixo (fl. 478):

AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO. LEI Nº 9.514/97. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. BEM ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DA FIDUCIÁRIA, QUE SOMENTE PODE COBRAR A TAXA EM CASO DE LEILÃO INEXITOSO. REALIZADA A VENDA DO IMÓVEL, OS FRUTOS PERTENCEM AO ARREMATANTE. INTERPRETAÇÃO DO ART. 37-A DA REFERIDA LEI. EXTINÇÃO DA AÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 267, VI, DO CPC.
- Recurso provido.

Foram opostos embargos de declaração pelo autor, Banco Industrial do Brasil



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

S.A., rejeitados, ao fundamento de representar o pedido do embargante "franco inconformismo com a conclusão do julgamento" (fl. 503).

Inconformado, o Banco Industrial do Brasil S.A. interpôs recurso especial (fls. 506-542), com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional e alegação de violação aos arts. 535, inciso II, do Código de Processo Civil; 3º, 20, § 4º, todos do Código de Processo Civil e arts. 27, § 8º, e 37-A da Lei n.º 9.514/1997.

No tocante aos valores pagos a título de IPTU, afirma que a decisão recorrida, ao extinguir a ação de origem pela suposta ilegitimidade do Recorrente, não observou que, além da legitimidade disposta no artigo 37-A da Lei 9.514/97, é também parte legítima para propor a ação, uma vez que pagou todos os valores inadimplidos pela recorrida a título de IPTU do imóvel.

Assevera que "se a devedora da verba, por lei, era a Recorrida, se o pagador da verba foi o Recorrente, somente o Recorrente possui legitimidade para demandar judicialmente a Recorrida para obter a devolução do numerário que pagou em seu favor, para obter a consolidação da propriedade em evidência" (fl. 522).

Alega ser legitimado para o ajuizamento da ação de cobrança de taxa de ocupação do imóvel, mesmo já tendo havido a arrematação do bem em leilão, dada a natureza indenizatória da taxa e o direito que tem o credor fiduciário de perseguir aquela compensação.

Argumenta que, por ser o proprietário do bem, já que a propriedade ainda não teria sido oficializada em nome do arrematante, é o único legitimado a exercer a posse direta.

Defende que o dispositivo da Lei n. 9.514/1997 prevê, em sua redação, conjunção alternativa, "ou"-, de modo que a legitimidade seria facultativa ou concorrente, entre credor fiduciário e arrematante, e que não há uma ordem de preferência, sendo de ambos o direito de cobrança.

Acrescenta que somente a pessoa legitimada a exercer a posse direta sobre o bem excutido é que poderá promover as ações que visem a perseguir indenização pela privação do exercício dessa posse, ou seja, ação de reintegração de posse e ação de cobrança de taxa de ocupação.

No que respeita ao fundamento utilizado pelo acórdão recorrido, no sentido de que a taxa de ocupação teria natureza de frutos civis e que, portanto, seriam devidos ao arrematante, argumenta que a taxa tem natureza jurídica de indenização, já que é devida, justamente, para compensar a pessoa que possui o direito de se valer do uso direto ou indireto do bem e que está sendo impedida pelo devedor da obrigação.

Conclui que a taxa de ocupação é verba devida em decorrência do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

impedimento do exercício da posse direta sobre imóvel de propriedade do recorrente, sendo sua natureza de indenização e não de fruto civil. Assevera que o pagamento da taxa de ocupação, assim, é a compensação ao proprietário por estar sendo privado do uso de seu próprio imóvel.

Por fim, reclama a minoração do honorários de sucumbência arbitrados em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), em afronta ao disposto no art. 20, § 4º do CPC.

Miguel Atusi Uematsu, arrematante do imóvel objeto da alienação fiduciária também interpôs recurso especial (fls. 592-619), com base nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional. Alega violação ao art. 37-A da Lei n.º 9.514/1997.

Afirma a existência de legitimidade concorrente, ditada pelo dispositivo destacado, entre o arrematante e o Banco Industrial, credor fiduciário, com vínculo de solidariedade.

Assevera que convencionou com este último, também recorrente, extrajudicialmente, o ajuizamento da ação em seu benefício, sendo, portanto, de seu inteiro conhecimento o ajuizamento da demanda pelo primeiro (fl. 601).

Contrarrrazões apresentadas por Knode Empreendimentos Ltda às fls. 644-658 e 686-697.

Contrarrrazões apresentadas pelo Banco Industrial do Brasil S.A. às fls. 743-755.

Os recursos especiais receberam crivo positivo de admissibilidade na origem (fl. 734-738 e 739-742).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.622.102 - SP (2016/0217763-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO - SP232070
JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907
RECORRENTE : MIGUEL ATUSI UEMATSU
ADVOGADOS : ANTÔNIO RUSSO NETO - SP028371
MARIA CAROLINA GARCIA DA COSTA - SP206826
RECORRIDO : KNODE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS DE PAULO MORAD - SP281017

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535, II, DO CPC/1973. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. ART. 37-A DA LEI Nº 9.514/97. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO. BEM ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO CREDOR FIDUCIÁRIO APÓS A ARREMATACÃO. LEGITIMIDADE DO ARREMATANTE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO COMPROVADA.

1. Não há violação ao artigo 535, II, do CPC/1973, quando embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

2. Dispõe o art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 que "o fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel".

3. "A *mens legis*, ao determinar e disciplinar a fixação da taxa de ocupação, tem por objetivo compensar o novo proprietário em razão do tempo em que se vê privado da posse do bem adquirido, cabendo ao antigo devedor fiduciante, sob pena de evidente enriquecimento sem causa, desembolsar o valor correspondente ao período no qual, mesmo sem título legítimo, ainda usufrui do imóvel" (*REsp 1328656/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 18/09/2012*).

4. A legitimidade ativa para a ação de cobrança da taxa de ocupação é, nos termos do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, do credor fiduciário ou do arrematante do bem dado em garantia fiduciária, a depender do momento em que proposta a demanda e o período de sua abrangência.

5. Ajuizada a ação de cobrança em momento anterior à arrematação do bem, é o credor fiduciário o legitimado para a cobrança da taxa referida. Por outro lado, proposta em momento em que já havida a arrematação, é do arrematante a legitimidade ativa da ação de cobrança da taxa de ocupação.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6. É entendimento assente do Superior Tribunal de Justiça a exigência do prequestionamento dos dispositivos tidos por violados, ainda que a contrariedade tenha surgido no julgamento do próprio acórdão recorrido. Incidem por analogia, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

7. Não se conhece de recurso especial com base na alínea "c" do permissivo constitucional, quando o julgado for fundado em fatos e provas, como ora se apresenta, por ser inviável a demonstração de similitude fática. Precedentes.

8. Recursos especiais não providos.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Primeiramente, saliente-se que foram interpostos recursos especiais pelo Banco Industrial S.A., credor fiduciário, e por Miguel Atusi Uematsu, arrematante do imóvel objeto da alienação fiduciária.

Dessa forma, por terem ambos os recursos a mesma questão controvertida principal, serão os apelos conjuntamente decididos.

3. Afasta-se, de início, a violação ao art. 535, II, do CPC, alegada pelo Banco Industrial. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

De fato, a Corte local apreciou a lide, discutindo e dirimindo as questões fáticas e jurídicas que lhe foram submetidas. O teor do acórdão recorrido resulta de exercício lógico, ficando mantida a pertinência entre os fundamentos e a conclusão.

4. A controvérsia principal consiste na definição da legitimidade para a cobrança da taxa de ocupação, prevista pela Lei n. 9.514/1997, nos casos em que o imóvel objeto da alienação fiduciária foi arrematado por terceira pessoa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Importante mencionar que, apesar de aparente semelhança, a controvérsia posta para análise desta egrégia Turma se difere daquela contida no Resp n. 1.328.656/GO, de relatoria do eminente Ministro Marco Buzzi, em sessão realizada em agosto de 2012. De fato, no recurso julgado naquele ano, a discussão consistia em definir se o art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, inserido pela Lei n. 10.931/2004, permitia a fixação de taxa de ocupação a bem do credor fiduciário, nos casos em que este tivesse **adjudicado o imóvel** alienado fiduciariamente, após **frustradas as tentativas de leilão** extrajudicial.

No caso dos autos, por sua vez, em segunda tentativa de leilão, o imóvel foi arrematado por Miguel Atusi Uematsu e, como antes mencionado, cumpre definir de quem é a legitimidade para a ação de cobrança da taxa de ocupação, uma vez que exitoso um dos leilões.

Quanto à questão da legitimidade para o ajuizamento da ação de cobrança da taxa de ocupação prevista na Lei n. 9.514/1997, nestas circunstâncias fáticas, manifestou-se o acórdão recorrido (fls. 483-486):

A culta Magistrada rejeitou a preliminar de ilegitimidade ativa de parte, por entender que o arrematante não pode ser, tecnicamente, considerado sucessor do **fiduciário, cabendo a este**, portanto, cobrar a taxa de ocupação. De qualquer modo argumentou - a MMª Juíza de Direito - se considerado o arrematante como sucessor do fiduciário, seria o caso de reconhecer a hipótese de **solidariedade ativa**, nos termos dos artigos 267 e 269 do Código Civil, de tal sorte que a cobrança poderia ser ferida por qualquer deles (fiduciário ou arrematante).

Considero, no entanto, que não há reconhecer solidariedade ativa do fiduciário com o arrematante, por falta de lei ou contrato a assim dispor, sendo vedada a presunção de tal fato (Código Civil, art. 265).

Por outro lado, a apontada imprecisão técnica não impede que a lei seja interpretada de modo coerente com a sua finalidade, devendo ser entendido que a figura do arrematante está compreendido no conceito de “sucessor” do fiduciante, mas sem a solidariedade afirmada na sentença.

(...)

Vê-se, portanto, que a legitimidade para a cobrança da taxa de ocupação é conferida, pela lei, ao fiduciário (ou sucessor) ou ao arrematante.

Aquele terá interesse na cobrança enquanto não lograr vender o bem, no período que transcorrer após o leilão inexitoso (...)

Entretanto, vendido o imóvel, em leilão público, não pode o credor, satisfeito, cobrar a taxa de ocupação, porque a arrematação transfere ao arrematante direito aos frutos civis (...)

Não há legitimidade concorrente do fiduciário, que já percorreu o procedimento previsto para consolidar em seu nome a propriedade da coisa imóvel, e em seguida alienou-a a terceiro, que pagou o preço devido, passando a ter direito exclusivo aos frutos civis do bem.

Entendimento em sentido contrário conferiria à instituição financeira fiduciária vantagem patrimonial não prevista na lei e geradora de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

enriquecimento sem causa, pois ela já recebeu o que lhe cabe.

5. Nesse passo, anoto que a Lei 9.514/1997 positivou a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, estabelecendo que é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Preceitua o art. 22 da Lei n. 9.514/1997:

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Nessa linha de ideias, o instituto da alienação fiduciária em garantia define-se como garantia da dívida decorrente de contrato de financiamento, conferida ao credor fiduciário, ao qual são atribuídas a propriedade resolúvel e a posse indireta do bem, cabendo ao devedor fiduciante o exercício da posse direta, sua guarda e conservação (GOMES, Orlando. *Alienação fiduciária em garantia*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1972.).

Dessa forma, o devedor fiduciante transfere a propriedade resolúvel de um bem imóvel ao credor fiduciário, com o objetivo de garantir uma obrigação principal, até o seu cumprimento total. A propriedade é dita resolúvel, porque somente haverá sua consolidação em nome do credor quando verificada a condição, qual seja, a falta de pagamento da obrigação principal pelo devedor.

No ordenamento jurídico brasileiro, as regulações expressas sobre alienação fiduciária em garantia encontram-se em legislação esparsa, pertencendo a primeira delas ao âmbito do mercado de capitais (art. 66-B da Lei nº 4.728/1965) e a segunda ao financiamento imobiliário (Lei nº 9.514/1997).

No Código Beviláqua, é bem verdade, não há tratamento para a matéria, ao contrário do Código Civil de 2002, que regulou a “propriedade fiduciária” em seus arts. 1361 a 1368-B. (GRAMSTRUP, Erik Frederico; BARROS, Paula Cristina Lippi Pereira de. *Alienação fiduciária de imóvel: aporias na contratação*. Revista Direito e Liberdade, Natal, v. 18, n. 1, p. 121-159, jan./abr. 2016. Quadrimestral).

É importante destacar o *desdobramento* da posse como característica da propriedade fiduciária, em que o devedor fiduciante tornar-se-á possuidor direto do bem imóvel e o credor fiduciário, possuidor indireto (art. 23 da Lei nº 9.514/1997).

Seguindo esse raciocínio, tem-se que, ocorrendo o pagamento total da obrigação, a propriedade fiduciária do imóvel se resolve, cabendo ao credor a liquidação da dívida, com sua quitação, nos termos do art. 25 da Lei de regência (Lei n. 9.514/1997).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Noutro ponto, se a obrigação de crédito não ocorrer, o devedor fiduciante será constituído em mora, por meio de procedimento disciplinado pelo art. 26 da Lei n. 9.514/1997:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

A legislação permite ao devedor a purgação de sua mora, com o pagamento da dívida após a intimação referida, providência que, se realizada, tem o efeito de convalescer o contrato de alienação fiduciária. Por outro lado, não havendo a purgação da mora, haverá a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, por ato do oficial competente do Registro de Imóveis.

Nessas condições, ao romper-se a relação fiduciária por inexecução culposa do devedor fiduciante, sua posse deixa de existir a justo título, de modo que estará ele perpetrando esbulho. A Lei assegura ao fiduciário a ação de reintegração de posse e a cobrança de taxa de ocupação como forma de compensação pelo uso injusto do bem e pela impossibilidade de o legítimo possuidor dela dispor.

Como bem pontuou o eminente Ministro Marco Buzzi, na relatoria do recurso antes mencionado (REsp n. 1.328.656/GO), a aludida taxa de ocupação “visa a remunerar o adquirente do bem imóvel pelo período que mediar entre a sua aquisição e efetiva imissão na posse. Em contrapartida, impede que o devedor continue desfrutando do imóvel, sem arcar com a devida contraprestação”.

Com efeito, nos termos da Lei n. 9.514/1997, a ação de reintegração de posse poderá ser ajuizada a partir do momento em que consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário, ou seja, a partir do inadimplemento declarado, após as mencionadas oportunidades de purgação da mora.

Noutro ponto, a taxa de ocupação tem lugar com a realização dos leilões para alienação do imóvel, a que se compromete o credor fiduciário. Confira-se os termos dispostos no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, artigo objeto deste recurso:

Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.

No entanto, mister ressaltar, valioso precedente da egrégia Terceira Turma deste Superior Tribunal, REsp 1.155.716/DF, que a partir de interpretação teleológica da norma, concluiu pela flexibilização do termo *a quo* de incidência da taxa de ocupação, antecipando-o em relação ao momento de realização dos leilões.

Na oportunidade, esclareceu o judicioso voto de relatoria da eminente Ministra Nancy Andrighi:

De fato, há, como ponderei naquela oportunidade, diversos dispositivos na Lei 9.514/97 cuja interpretação conjugada levam a uma situação de dúvida acerca do direito aplicável. Por um lado, a Lei pode atribuir ao credor-fiduciário a propriedade do bem nas hipóteses de inadimplência em um momento (ausência de purgação da mora no prazo legal), mas estabelece a cobrança de taxa de ocupação apenas em momento posterior (a partir das datas dos leilões).

A solução da dúvida, contudo, não pode se dar em um sentido contrário ao que recomenda a lógica jurídica. Resolvido o contrato do qual emergia o fundamento da posse derivada, esta retorna ao seu antigo titular, podendo-se interpretar a permanência do antigo possuidor no bem como um ato de esbulho.

O argumento utilizado pelos recorrentes, de que a ausência de previsão de cobrança, pela Lei, de taxa de ocupação do bem antes da realização dos leilões judiciais, em lugar de militar em favor de usa pretensão, na verdade milita em sentido contrário a ela. A ausência de previsão para a cobrança dessa taxa só faz com que a injustiça da permanência dos devedores no imóvel seja maior: o bem não se encontra mais em sua propriedade; o fundamento de sua posse desapareceu; e ainda assim, caso mantidas as conclusões da medida liminar anteriormente deferida, eles poderão permanecer, a título gratuito, residindo no imóvel.

À questão levantada pelos recorrentes, acerca de que destino deve ser dado ao imóvel entre o prazo da consolidação da propriedade em nome do credor-fiduciante, e a data dos leilões judiciais, a resposta é simples: deve ser dado ao imóvel sua natural destinação econômica. A permanência daquele que promoveu esbulho do bem no imóvel não atende a essa destinação.

Com base nesses fundamentos, concluiu que “a consolidação da propriedade do bem no nome do credor fiduciante confere-lhe o direito à posse do imóvel. Negá-lo implicaria autorizar que o devedor fiduciário permaneça em bem que não lhe pertence, sem pagamento de contraprestação, na medida em que a Lei 9.514/97 estabelece, em seu art. 37-A, o pagamento de taxa de ocupação apenas depois da realização dos leilões extrajudiciais. Se os leilões são suspensos, como ocorreu na hipótese dos autos, a lacuna legislativa não pode implicar a imposição, ao credor fiduciante, de um prejuízo a que não deu causa”.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Abaixo, a ementa do acórdão:

CONSOLIDAÇÃO DO IMÓVEL NA PROPRIEDADE DO FIDUCIÁRIO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SUSPENSÃO. IRREGULARIDADE NA INTIMAÇÃO. PRETENSÃO, DO CREDOR, A OBTER A REINTEGRAÇÃO DA POSSE DO IMÓVEL ANTERIORMENTE AO LEILÃO DISCIPLINADO PELO ART. 27 DA LEI 9.514/97. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DA LEI.

1. Os dispositivos da Lei 9.514/97, notadamente seus arts. 26, 27, 30 e 37-A, comportam dupla interpretação: é possível dizer, por um lado, que o direito do credor fiduciário à reintegração da posse do imóvel alienado decorre automaticamente da consolidação de sua propriedade sobre o bem nas hipóteses de inadimplemento; ou é possível afirmar que referido direito possessório somente nasce a partir da realização dos leilões a que se refere o art. 27 da Lei 9.514/97.

2. A interpretação sistemática de uma Lei exige que se busque, não apenas em sua arquitetura interna, mas no sentido jurídico dos institutos que regula, o modelo adequado para sua aplicação. Se a posse do imóvel, pelo devedor fiduciário, é derivada de um contrato firmado com o credor fiduciante, a resolução do contrato no qual ela encontra fundamento torna-a ilegítima, sendo possível qualificar como esbulho sua permanência no imóvel.

3. A consolidação da propriedade do bem no nome do credor fiduciante confere-lhe o direito à posse do imóvel. Negá-lo implicaria autorizar que o devedor fiduciário permaneça em bem que não lhe pertence, sem pagamento de contraprestação, na medida em que a Lei 9.514/97 estabelece, em seu art. 37-A, o pagamento de taxa de ocupação apenas depois da realização dos leilões extrajudiciais. Se os leilões são suspensos, como ocorreu na hipótese dos autos, a lacuna legislativa não pode implicar a imposição, ao credor fiduciante, de um prejuízo a que não deu causa.

4. Recurso especial não provido.

(REsp 1155716/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2012, DJe 22/03/2012)

6. Diante desse panorama, no que toca à legitimidade para a ação de cobrança da taxa de ocupação, controvérsia principal deste recurso, parece conveniente a transcrição do art. 30 da Lei 9.514/1997:

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.

É assegurada, pois, ao credor fiduciário, seu cessionário ou sucessores, *inclusive* ao adquirente do imóvel por força do público leilão, a *reintegração de posse* do imóvel, como fase jurisdicional complementar ao sistema de excussão resolutória extrajudicial da garantia fiduciária de bem imóvel por inadimplemento do devedor.

A legitimação do autor para a ação possessória vem estabelecida na lei



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

especial e é assegurada não só ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, como titulares *ex lege* da posse indireta (*jus possidendi*); e contra o possuidor direto, por esbulho, o ex-fiduciante, ex-legítimo titular da posse direta (*jus possessionis*). Assegura-se, ainda a ação possessória, expressamente, ao adquirente do imóvel no leilão público (§ § 1º e 2º do art. 27).

Assim é que o fundamento do pedido de reintegração de posse será sempre o esbulho, que se caracterizará pela continuidade de fruição do imóvel pelo ex-fiduciante, já tornada indevida, após a perda do título que legitimava a posse, ainda que pagando a taxa de ocupação, que, diga-se de passagem, tem caráter de penalização e não possui o condão de legitimar o esbulho possessório, nem converte a ocupação onerosa em locação. (RESTIFFE NETO, Paulo. *Propriedade fiduciária imóvel: (regime jurídico, questionamentos, jurisprudência)*. São Paulo: Malheiros, 2009, p. 182-187)

Diante disso, penso que se a lei confere legitimidade ao credor fiduciário e ao arrematante para a ação de reintegração de posse, e a reintegração de posse interessa, obviamente, a quem está sendo injustamente privado da posse, também a taxa de ocupação poderá ser cobrada por ambos. Se há legitimidade concorrente para a ação de reintegração de posse, não há sentido retirá-la, a meu juízo, para a ação de cobrança da taxa de ocupação.

Todavia, parece-me que a afirmação de legitimidade concorrente, entre credor fiduciário e arrematante, há de ser interpretada em consonância com o princípio do não enriquecimento sem causa e a partir da determinação do sujeito de direito ao recebimento da taxa de ocupação.

É que, conforme delineado, a taxa de ocupação tem por finalidade compensar o legítimo possuidor do imóvel que se encontra impedido de fruí-la, por injusta ocupação do devedor fiduciante.

Destarte, a partir do momento que caracterizada a posse injusta, quando consolidada a propriedade em nome do credor, a posse exercida pelo devedor, até então justificada pelo adimplemento de suas obrigações, deixa de ter fundamento. Assim, a posse injusta do devedor impede a reintegração na posse, primeiro, do credor fiduciário, até o momento em que arrematado o imóvel, após por terceiro, arrematante, que, então, passa a ter o direito ao recebimento da taxa, porque, a partir da arrematação, é a sua posse que está sendo obstada.

Com base nessa premissa, penso que acertou o acórdão recorrido ao afirmar a legitimidade, em tese, para ação de cobrança da taxa de ocupação tanto do credor, quanto do arrematante, vinculando, no entanto, essa legitimidade ao interesse concreto na cobrança da taxa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em outras palavras, o interesse e a consequente legitimidade do credor fiduciário existe e se mantém **até o momento da arrematação do imóvel** em um dos leilões previstos pela Lei n. 9.514/1997. A partir desse momento, no entanto, o interesse do arrematante sobressai e passa a ser ele o legitimado ativo para a ação de cobrança. Arrematado o bem, é agora a posse do arrematante o objeto de proteção legal.

Com efeito, atento apenas à interpretação literal do artigo 37-A, reproduzido alhures, é possível chegar à conclusão no sentido de que o fiduciante pagará a taxa de ocupação ao fiduciário, *ou a quem vier a sucedê-lo*. A conjunção coordenativa-alternativa, “ou”, estabelece que ou o credor fiduciário, no caso dos autos, o Banco Industrial S.A., ou o “sucessor”, o arrematante Miguel Uematsu, serão legitimados para cobrar a referida taxa de ocupação, a depender do momento em que proposta a demanda e o período de sua abrangência.

7. No que respeita à invocação ao art. 27, §, 8º da Lei nº 9.514/97, o recorrente afirma que a decisão colegiada acabou por violá-los, porque as disposições legais em questão são os alicerces processuais da legitimidade ativa do recorrente para demandar o recebimento dos **valores pagos a título de IPTU relativo ao imóvel objeto da alienação fiduciária**, devidos pela recorrida.

Assevera que, ainda que seja mantido o entendimento quanto à suposta ilegitimidade do Recorrente para receber a taxa de ocupação, a questão ressarcitória de IPTU não poderá ser afastada sob o mesmo fundamento, “de tal sorte que o processo poderá ter qualquer fim, menos uma extinção total sem resolução de mérito, por suposta ilegitimidade ativa *ad causam*” (fl. 523).

Nesse ponto, o recurso não tem condições de prosperar, tendo em vista a constatação de falta de prequestionamento da questão, indispensável à análise por esta Corte Superior.

Com efeito, o prequestionamento é exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, impondo-se como um dos principais pressupostos ao conhecimento do recurso especial. Por isso que, não decidida a questão pela instância ordinária, incidem, por analogia, os enunciados n. 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

Sabe-se que, no caso dos autos, o recorrente providenciou a interposição dos embargos de declaração, após o julgamento da apelação, mas curiosamente, a petição recursal não fez qualquer referência à matéria atinente à cobrança dos valores de IPTU e, consequentemente, não houve, por parte do acórdão proferido no julgamento dos embargos, manifestação sobre o ponto.

Destarte, colhe-se, da petição dos embargos de declaração, a seguinte síntese



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(fl. 494):

Assim, requer-se a manifestação expressa dessa Colenda Corte acerca da violação dos seguintes dispositivos pelo v. aresto embargado:

- Artigo 37-A da Lei 9.514/97: violado na medida em que prevê, de forma expressa, a possibilidade de o credor fiduciário cobrar a taxa de ocupação, mesmo no cenário de leilão exitoso e presença da figura do terceiro arrematante, a partir do momento da arrematação do bem;
- Artigo 3º do Código de Processo Civil: violado por ser o Embargante pessoa legitimada a propor a ação de cobrança de taxa de ocupação em epígrafe; e
- Artigo 20, § 4º do Código de Processo Civil: violado na medida em que a condenação em honorários advocatícios se deu de forma desproporcional ao caso em tela, haja vista a inexistência de complexidade no assunto tratado, bem como de maiores esforços pelos patronos da Embargada considerando tratar-se de processo digital e por ter ocorrido o julgamento antecipado da lide.

8. Por derradeiro, quanto ao dissídio jurisprudencial que ambos os recorrentes alegam existir entre julgados proferidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e outro deste Superior Tribunal, não prosperam os apelos especiais, porquanto a demonstração da divergência não se satisfaz com a simples transcrição de ementas e trechos dos votos proferidos pelo colegiado, mas com o confronto entre o acórdão recorrido e as decisões apontadas como divergentes, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, providência não realizada a contento.

Não bastasse a deficiência na comprovação da divergência, percebe-se que os julgados em confronto não possuem moldura fática idêntica ao caso sob exame, condição imprescindível à configuração do dissídio.

Com efeito, os julgados paradigmas não se manifestam sobre a legitimidade do credor fiduciário para a ação de cobrança de taxa de ocupação ou sequer atribuem essa legitimidade a outrem, ao arrematante, por exemplo.

No caso do acórdão do TJRJ, utilizado para a demonstração da divergência, apenas há afirmações de que a posse do fiduciante inadimplente qualifica o esbulho, assim como, autoriza a retomada do imóvel, seguindo-se com o leilão, abrindo-se, a partir de então, oportunidade para a cobrança da taxa de ocupação.

Noutro ponto, o julgado do Superior Tribunal de Justiça, REsp n. 1.155.716/DF, colacionado como paradigma por ambos os recursos especiais, discute a possibilidade de a reintegração de posse ocorrer sem que tenham se realizado os leilões previstos no art. 27 da Lei n. 9.514/1997. Em ambos, como se percebe, as controvérsias são estranhas a do caso dos autos.

9. Ante o exposto, ainda que com acréscimo de fundamentos, nego provimento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aos recursos especiais.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0217763-3 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.622.102 / SP**

Números Origem: 10201023220148260100 20150000234374

PAUTA: 13/09/2016

JULGADO: 15/09/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S/A
ADVOGADOS	: DANIEL DE AGUIAR ANICETO - SP232070 JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907
RECORRENTE	: MIGUEL ATUSI UEMATSU
ADVOGADOS	: ANTÔNIO RUSSO NETO - SP028371 MARIA CAROLINA GARCIA DA COSTA - SP206826
RECORRIDO	: KNODE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	: ANTONIO CARLOS DE PAULO MORAD - SP281017

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Títulos de Crédito - Cédula de Crédito Bancário

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento aos recursos especiais, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.