



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2015146 - SP (2022/0224392-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : CCISA22 INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : LUIZ ROBERTO DUTRA RODRIGUES - SP189405
RECORRIDO : CARLOS ALBERTO LEAL TEIXEIRA
ADVOGADO : DANIEL TADEU ROCHA - SP404036

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. IMOBILIÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. PROPÓSITO. COMPENSAÇÃO. POSSE INDEVIDA. TERMO INICIAL. ART. 37-A DA LEI Nº 9.514/1997. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. MATÉRIA. DISCUSSÃO EM JUÍZO. IRRELEVÂNCIA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. OBRIGAÇÃO ILÍQUIDA. DATA DA CITAÇÃO.

1. A taxa de ocupação tem por objetivo compensar o credor fiduciário ou quem lhe suceda pelos prejuízos decorrentes da posse indevida exercida pelo devedor fiduciante, o que, conforme a redação do art. 37-A da Lei nº 9.517 vigente desde 2017, ocorre desde a consolidação da propriedade até a data de desocupação do imóvel e não pode ser afastada quando o seu termo inicial for postergado pela mera discussão judicial da questão por iniciativa do fiduciante. Precedentes.

2. Na responsabilidade contratual, o termo inicial da fluência dos juros moratórios é a citação, mesmo que se trate de obrigação ilíquida.

2. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2015146 - SP (2022/0224392-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : CCISA22 INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : LUIZ ROBERTO DUTRA RODRIGUES - SP189405
RECORRIDO : CARLOS ALBERTO LEAL TEIXEIRA
ADVOGADO : DANIEL TADEU ROCHA - SP404036

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. IMOBILIÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. PROPÓSITO. COMPENSAÇÃO. POSSE INDEVIDA. TERMO INICIAL. ART. 37-A DA LEI Nº 9.514/1997. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. MATÉRIA. DISCUSSÃO EM JUÍZO. IRRELEVÂNCIA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. OBRIGAÇÃO ILÍQUIDA. DATA DA CITAÇÃO.

1. A taxa de ocupação tem por objetivo compensar o credor fiduciário ou quem lhe suceda pelos prejuízos decorrentes da posse indevida exercida pelo devedor fiduciante, o que, conforme a redação do art. 37-A da Lei nº 9.517 vigente desde 2017, ocorre desde a consolidação da propriedade até a data de desocupação do imóvel e não pode ser afastada quando o seu termo inicial for postergado pela mera discussão judicial da questão por iniciativa do fiduciante. Precedentes.

2. Na responsabilidade contratual, o termo inicial da fluência dos juros moratórios é a citação, mesmo que se trate de obrigação ilíquida.

2. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CCISA 22 INCORPORADORA LTDA.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E ANULAÇÃO DOS EFEITOS DA CONSOLIDAÇÃO DO IMÓVEL COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - BEM IMÓVEL - Improcedência da ação principal e parcial procedência da reconvenção - Financiamento imobiliário - Contrato regido pela Lei nº 9.514/97 - Inadimplemento - Regularidade na intimação do autor fiduciante para purgação da mora em consonância aos ditames da lei em regência - Leilões negativos - Imóvel não arrematado - Taxa de ocupação - Pagamento correspondente a 1% ao mês do valor efetivado para venda em leilão, a partir da intimação da sentença - Encargos relativo ao imóvel (IPTU, Condomínio, entre outros) deverá ser reembolsado até a efetiva desocupação, a serem apurados em liquidação de sentença, corrigidos monetariamente desde cada desembolso e com juros de mora a partir da sentença - Fixação honorária mantida - Recurso desprovido. " (e-STJ fl. 350).

No recurso especial, a recorrente aponta a violação dos seguintes dispositivos, com as respectivas teses:

(i) art. 37-A da Lei nº 9.514/1997, afirmando que a taxa de ocupação é devida desde a consolidação da propriedade fiduciária, independentemente de haver discussão judicial a respeito da regularidade do procedimento de retomada do bem;

(ii) art. 405 do Código Civil, pois os juros de mora relacionados a responsabilidade fundada em contrato devem fluir desde a citação para responder à reconvenção, e não desde a sentença;

(iii) art. 86 do Código de Processo Civil, porquanto sua sucumbência foi mínima, sendo, assim, incapaz de ensejar a sua condenação em honorários à parte adversa.

As contrarrazões foram apresentadas (e-STJ fls. 373/377) e o recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A insurgência merece prosperar.

Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a taxa de ocupação tem por objetivo compensar o credor fiduciário ou quem lhe suceda pelos prejuízos decorrentes da posse indevida exercida pelo devedor fiduciante, o que, conforme a redação do art. 37-A da Lei nº 9.517 vigente desde 2017, ocorre desde a consolidação da propriedade até a data de desocupação do imóvel e não pode ser afastada quando o seu termo inicial for postergado pela mera discussão judicial da questão por iniciativa do fiduciante, que não pode ser agraciado com a permanência no imóvel sem a devida contraprestação.

A propósito:

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. ENUNCIADO 283/STF. ART. 37-A DA LEI 9.514/97. REDAÇÃO ORIGINAL. TAXA DE OCUPAÇÃO. INCIDÊNCIA ANTES DA ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. EXCEPCIONAL POSSIBILIDADE EM FACE DA POSTERGAÇÃO DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES A PEDIDO DOS DEVEDORES.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando analisadas e discutidas as questões de mérito, compreendendo-as e esgotando-as o acórdão recorrido.

2. Ausente a devida impugnação de fundamento do acórdão recorrido suficiente para a manutenção de suas conclusões, não há conhecer do recurso especial no ponto.

3. Controvérsia acerca da incidência de taxa de ocupação no período anterior ao leilão extrajudicial de imóvel ocupado por mutuário inadimplente.

4. Expressa previsão no art. 37-A da Lei 9.514/97 de que a taxa de ocupação somente começa a incidir depois da alienação do imóvel.

5. A interpretação do art. 37-A da Lei 9.514/97 não pode levar a conclusão de que em qualquer situação o credor possua direito à taxa de ocupação desde a consolidação da propriedade e não da arrematação do imóvel, sob pena de fazer do Poder Judiciário legislador positivo.

6. Necessária atenção à diferença entre propriedade fiduciária e propriedade plena.

7. A propriedade fiduciária está afetada ao propósito de garantia, não dispondo o credor fiduciário do 'jus fruendi' enquanto não realizada essa garantia.

8. Dever da instituição financeira de promover o leilão extrajudicial no prazo de 30 (trinta) dias da consolidação da propriedade (cf. art. 27 da Lei 9.514/97), com o objetivo de evitar o crescimento acentuado da dívida.

9. Caso concreto em que o devedor fez postergar precariamente a realização dos leilões e, assim, logrou postecipar a extinção da dívida, mantendo o imóvel afetado ao propósito de garantia, sem passar a integrar o patrimônio do credor de forma plena, razão a permitir, nos termos do quanto decidido no REsp 1.155.716/DF, a incidência da taxa de ocupação desde a consolidação da propriedade na pessoa do credor.

10. Interpretação que não é extraída, em regra, do art. 37-A da Lei 9.514/97, senão excepcionalmente.

11. RECURSO ESPECIAL EM PARTE CONHECIDO E, NO PONTO, PROVIDO." (REsp n. 1.862.902/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 11/6/2021 - grifou-se)

"SFI - SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. LEI 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLENTO DO FIDUCIANTE. CONSOLIDAÇÃO DO IMÓVEL NA PROPRIEDADE DO FIDUCIÁRIO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SUSPENSÃO. IRREGULARIDADE NA INTIMAÇÃO. PRETENSÃO, DO CREDOR, A OBTENÇÃO DA 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 n. 1.155.716/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/3/2012, DJe de 22/3/2012 - grifou-se.)

No caso dos autos, consta do acórdão recorrido que o contrato foi firmado em 28/6/2018 e que o devedor fiduciante foi isentado da taxa de ocupação em virtude do questionamento judicial da consolidação da propriedade, conforme se infere das seguintes passagens do julgado atacado:

"(...)

No caso sub judice, restou incontroversa a inadimplência do apelado com o valor das parcelas do imóvel e não logrou êxito em conseguir o financiamento bancário, motivo pelo qual a ré, ora apelante, parcelou o valor devido mediante assinatura da escritura de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia em 28.6.2018.

[...]

Assim, no que se refere ao pedido de taxa de ocupação, considerando que a questão se encontra sub judice, de fato descabe sua cobrança até o momento da intimação da sentença." (e-STJ fls. 91/92).

Portanto, o acórdão recorrido não encontra respaldo na jurisprudência desta Corte, razão pela qual merece reforma no ponto.

Além disso, em relação ao termo inicial da fluência dos juros moratórios, a jurisprudência desta Corte adota a orientação de que, na responsabilidade contratual, o termo o inicial da fluência dos juros moratórios é a citação, mesmo que se trate de obrigação ilíquida.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTENTE. COMPROVAÇÃO DOS DEFEITOS CONSTRUTIVOS E DOS DANOS MORAIS. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. JUROS DE MORA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. SÚMULA N. 83/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. QUESTÃO DECIDIDA NA SENTENÇA E NÃO IMPUGNADA NA APELAÇÃO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

[...]

4. A jurisprudência dominante desta Corte é no sentido de que, no caso de responsabilidade contratual, em que existe um negócio jurídico prévio entre as partes, os juros de mora incidem desde a data da citação. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

[...]" (AgInt no AREsp n. 2.688.800/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 28/4/2025.)

"RECURSOS ESPECIAIS. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REVISIONAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE FORNECIMENTO DE GASES. CLÁUSULA DE REAJUSTAMENTO DE PREÇOS. FÓRMULA "MIX". (I) RECURSO DA WHITE MARTINS GASES INDUSTRIAIS LTDA.: NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS N.ºS 5 E 7/STJ. INVIABILIDADE. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. TAXA. SELIC. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO A QUO. DESEMBOLSO.

[...]

5. Os juros de mora incidem desde a citação nos casos de responsabilidade contratual, ainda que se trate de obrigação ilíquida. Precedentes.

[...]" (REsp n. 2.170.806/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025.)

Assim, o recurso especial também merece prosperar no ponto, para que os pedidos da reconvenção sejam julgados integralmente procedentes, com a condenação da parte recorrida ao pagamento de taxa de ocupação desde a consolidação da propriedade nas mãos do credor fiduciário até a efetiva desocupação do imóvel e com os juros de mora incidentes sobre o pagamento das despesas e encargos relativos ao imóvel (IPTU, condomínio entre outros) contados desde a citação do fiduciante para responder à reconvenção apresentada pela parte recorrente.

Por conseguinte, os ônus sucumbenciais da reconvenção devem ser impostos exclusivamente à parte recorrida, que deve arcar com os honorários advocatícios em favor do advogado da parte recorrente, fixados em 10% do valor atualizado da condenação, na forma do art. 85, § 2º, do CPC.

Prejudicado o exame da apontada violação do art. 86 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para julgar procedentes os pedidos da reconvenção, nos termos da fundamentação.

Na hipótese, ante o provimento do recurso especial, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.015.146 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0224392-4

Número de Origem:

10081784720208260477 202202243924

Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CCISA22 INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : LUIZ ROBERTO DUTRA RODRIGUES - SP189405

RECORRIDO : CARLOS ALBERTO LEAL TEIXEIRA

ADVOGADO : DANIEL TADEU ROCHA - SP404036

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de setembro de 2025