SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2085211 - SE (2023/0242855-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ELIZABETE CECHINEL DA ROSA
ADVOGADA	:	SHIRLEY SANTOS BISPO - SE010654
AGRAVADO	:	GLAUBER SILVA GODOI
AGRAVADO	:	ANDREA NOVELLI
ADVOGADO	:	LEONARDO PINHEIRO SAMPAIO - SE007016

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. TAXA DE OCUPAÇÃO. ARTIGO 37-A da Lei 9.514/1997. INCIDÊNCIA. EXISTÊNCIA DE DECISÃO LIMINAR POSTERIORMENTE REVOGADA. RETROATIVIDADE DOS EFEITOS. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO. REEMBOLSO DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO E IPTU. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF.

1. O dever de pagar a taxa de ocupação, prevista no artigo 37-A da Lei 9.514/1997, decorre da fruição do imóvel por quem não detém título legítimo, computada desde a data da alienação até a efetiva imissão na posse.

2. A existência de tutela provisória que assegurava a permanência do devedor fiduciante no imóvel, posteriormente revogada em decorrência do julgamento de improcedência da demanda, não afasta a cobrança da taxa de ocupação, cujos efeitos retroagem ao status quo ante. situação anterior.

3. A análise das teses referentes à inexistência de débitos com concessionárias de serviços públicos, reembolso de taxas condominiais e de IPTU, bem como a ilegitimidade ativa dos adquirentes, esbarra nos óbices das Súmulas 7/STJ, 282/STF, 211/STJ e 284/STF, diante da falta de prequestionamento, da inovação de recurso e da deficiência na fundamentação do recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA60674230 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:07
Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: d5b470a8-ece2-4de7-ac20-3dfc94853347

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60674230 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:07
Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: d5b470a8-ece2-4de7-ac20-3dfc94853347

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2085211 - SE (2023/0242855-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ELIZABETE CECHINEL DA ROSA
ADVOGADA	:	SHIRLEY SANTOS BISPO - SE010654
AGRAVADO	:	GLAUBER SILVA GODOI
AGRAVADO	:	ANDREA NOVELLI
ADVOGADO	:	LEONARDO PINHEIRO SAMPAIO - SE007016

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. TAXA DE OCUPAÇÃO. ARTIGO 37-A da Lei 9.514/1997. INCIDÊNCIA. EXISTÊNCIA DE DECISÃO LIMINAR POSTERIORMENTE REVOGADA. RETROATIVIDADE DOS EFEITOS. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO. REEMBOLSO DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO E IPTU. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF.

1. O dever de pagar a taxa de ocupação, prevista no artigo 37-A da Lei 9.514/1997, decorre da fruição do imóvel por quem não detém título legítimo, computada desde a data da alienação até a efetiva imissão na posse.

2. A existência de tutela provisória que assegurava a permanência do devedor fiduciante no imóvel, posteriormente revogada em decorrência do julgamento de improcedência da demanda, não afasta a cobrança da taxa de ocupação, cujos efeitos retroagem ao status quo ante. situação anterior.

3. A análise das teses referentes à inexistência de débitos com concessionárias de serviços públicos, reembolso de taxas condominiais e de IPTU, bem como a ilegitimidade ativa dos adquirentes, esbarra nos óbices das Súmulas 7/STJ, 282/STF, 211/STJ e 284/STF, diante da falta de prequestionamento, da inovação de recurso e da deficiência na fundamentação do recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ELIZABETE CECHINEL DA ROSA contra decisão singular de fls. 556-561, por meio da qual conheci, em parte, do recurso especial e, na parte conhecida, neguei-lhe provimento.

Documento eletrônico VDA60360253 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:12
Código de Controle do Documento: 09fa0e95-3e94-4c04-b149-3d9929cad2d2

Nas razões do agravo interno (fls. 565-575), a agravante sustenta, preliminarmente, a necessidade de apreciação colegiada da controvérsia diante das peculiaridades do caso concreto. No mérito, alega a inexistência de ocupação ilegítima ou clandestina, asseverando que sua permanência no imóvel encontrava-se amparada por decisões judiciais válidas e eficazes proferidas pela Justiça Federal e pelo Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, as quais posteriormente foram revogadas em razão do julgamento definitivo de improcedência da ação anulatória. Defende que referidos provimentos jurisdicionais de urgência conferiram justa causa e boa-fé à sua posse, de modo que a cobrança da taxa de ocupação viola os princípios da boa-fé objetiva, da segurança jurídica e da proteção da confiança legítima. Argumenta pela necessidade de interpretação restritiva dos efeitos retroativos decorrentes da revogação da tutela provisória, sustentando a inaplicabilidade da teoria do risco do processo ao caso e pleiteando a realização de distinção jurídica em relação aos precedentes aplicados na decisão singular agravada. Aduz a inexistência de débitos referentes ao consumo de água e energia elétrica, bem como a quitação de tais despesas. Insurge-se contra o reembolso de taxas condominiais e de IPTU, alegando a ilegitimidade ativa dos adquirentes e sua própria ilegitimidade passiva. Por fim, insurge-se contra a majoração dos honorários advocatícios estabelecida com base no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, requerendo a observância da gratuidade da justiça deferida. Requer o provimento do recurso para reformar a decisão singular agravada, afastando-se a taxa de ocupação e as demais condenações impostas.

Não foi apresentada impugnação ao agravo interno, conforme certidões de decurso de prazo de fls. 580 e 581.

É o relatório.

VOTO

A parte recorrente alega, nas razões do recurso especial (fls. 461-497), além de divergência jurisprudencial, violação ao artigo 37-A da Lei 9.514/1997. Sustenta, em síntese, que a taxa de ocupação é indevida no período em que sua permanência no imóvel esteve amparada por decisões liminares da Justiça Federal no âmbito de ação anulatória, sob a alegação de que tais provimentos conferiram justa causa e legitimidade à posse. Sustenta, ademais, a inexistência de débitos de água e energia elétrica, bem como a quitação destas despesas. Insurge-se contra a condenação ao reembolso de taxas condominiais e de IPTU, aduzindo a ilegitimidade ativa dos recorridos para cobrar as cotas de condomínio sob a alegação de que tal atribuição compete exclusivamente ao síndico, invocando o artigo 1.348, inciso VII, do Código Civil. Por fim, insurge-se contra o redimensionamento dos ônus de sucumbência estabelecido pelo Tribunal de origem. Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial, conforme certidão de decurso de prazo de fls. 499.

Documento eletrônico VDA60360253 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:12
Código de Controle do Documento: 09fa0e95-3e94-4c04-b149-3d9929cad2d2

O juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na ação de imissão na posse (fls. 350-359). A sentença confirmou a imissão na posse do imóvel, que foi efetivada em 13.12.2021 (fl. 338), determinou o reembolso das despesas de condomínio, água e energia elétrica comprovadamente pagas pelos autores durante o período de ocupação e condenou a ré ao pagamento de taxa de ocupação, calculada em 1% ao mês sobre o valor contratual do leilão, desde a data da venda direta até a efetiva imissão na posse, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514/1997.

O Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, por unanimidade, negou provimento à apelação da requerida e deu provimento ao recurso de apelação dos autores (fls. 449-452), para incluir na condenação o reembolso do IPTU correspondente ao período de ocupação e redistribuir integralmente os ônus de sucumbência à ré, diante do reconhecimento de que os autores decaíram de parcela mínima das pretensões.

Trata-se de recurso contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe assim ementado (fls. 450-453):

> APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE - BEM ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL - PROPRIEDADE DEMONSTRADA PELO REGISTRO CARTORÁRIO - DIREITO DO PROPRIETÁRIO IMITIR-SE NA POSSE DO BEM - art. 1228 do Código Civil - APLICAÇÃO DO ART. 37-A DA LEI 9.514/1997 - COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO - POSSIBILIDADE - REEMBOLSO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE DESPESAS EM ABERTO COM AS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS E OUTROS DECORRENTES DA OBRIGAÇÃO PROPTER REM, COMO COTAS CONDOMINIAIS E IPTU, DURANTE O PERÍODO EM QUE SE MANTEVE NO IMÓVEL - PRECEDENTES NESTE SENTIDO - SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DA PARTE AUTORA - REFORMA DA SENTENÇA NESTES PONTOS - RECURSOS CONHECIDOS - RECURSO AUTORAL PROVIDO E RECURSO DA PARTE REQUERIDA NÃO PROVIDO - DECISÃO UNÂNIME.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 544-547).

Assim posta a questão, passo ao exame do recurso.

A controvérsia cinge-se a definir se a existência de decisões liminares em ação anulatória posterior e definitivamente julgada improcedente afasta a incidência da taxa de ocupação prevista no artigo 37-A da Lei 9.514/1997, bem como a possibilidade de reexame dos demais capítulos referentes ao reembolso de despesas de consumo e às obrigações propter rem.

De início, quanto à tese de que a decisão agravada teria violado o princípio da colegialidade, ressalto que este Superior Tribunal de Justiça possui firme entendimento no sentido de ser permitido ao relator decidir de forma singular quando amparado em súmula desta Corte ou em jurisprudência dominante acerca do tema, consoante exegese do artigo 932, incisos III a V, do Código de Processo Civil e do

Documento eletrônico VDA60360253 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:12
Código de Controle do Documento: 09fa0e95-3e94-4c04-b149-3d9929cad2d2

artigo 34, inciso XVIII, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, bem como do enunciado da Súmula 568 do Superior Tribunal de Justiça. Outrossim, inexiste afronta ao princípio da colegialidade ou cerceamento de defesa, pois a possibilidade de interposição de agravo interno contra a decisão singular permite que a matéria seja apreciada pela Turma, afastando alguma nulidade.

No mérito, a decisão singular agravada deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

A taxa de ocupação prevista no artigo 37-A da Lei 9.514/1997 possui natureza de contraprestação pelo uso de bem alheio, destinada a compensar o proprietário fiduciário ou seus sucessores, inclusive o terceiro adquirente de boa-fé, pela privação da fruição do imóvel legitimamente adquirido. O escopo da norma é restabelecer o equilíbrio patrimonial e obstaculizar o enriquecimento sem causa do ocupante que permanece no imóvel sem prestar nenhuma contrapartida financeira ao titular do domínio.

A circunstância de a agravante ter permanecido no imóvel respaldada por decisões liminares proferidas na ação anulatória que tramitou perante a Justiça Federal não afasta o dever de pagar a referida taxa. As tutelas provisórias de urgência são concedidas sob juízo de cognição sumária, em caráter precário, correndo por conta e risco do beneficiário que as postula. Com a prolação de sentença de improcedência e o julgamento definitivo do recurso de apelação pela Justiça Federal, as liminares anteriormente concedidas foram revogadas, operando efeitos retroativos.

A revogação da tutela provisória restabelece o status quo anterior, revelando que a posse exercida pela fiduciante era, desde a consolidação da propriedade, despida de amparo jurídico definitivo. Permitir que o devedor fiduciante inadimplente ocupe gratuitamente o imóvel sob o pretexto de estar amparado por liminar precária que, ao final, foi declarada infundada implicaria transferir aos terceiros adquirentes de boa-fé os riscos e os custos de uma litigância exclusiva da devedora contra o agente fiduciário. Os adquirentes adquiriram o imóvel de forma regular e lícita, pagaram o preço exigido, registraram o título no cartório imobiliário e arcaram com faturas condominiais e tributos sem poder usufruir do bem. A proteção à propriedade e a segurança jurídica dos negócios imobiliários impedem a imposição de prejuízo material aos terceiros adquirentes em favor de quem descumpriu as obrigações do contrato de mútuo com garantia fiduciária.

Nesse sentido, a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça orienta que a suspensão judicial do leilão ou dos efeitos da consolidação, por iniciativa do devedor fiduciante, não obsta a incidência da taxa de ocupação indevida desde a data da consolidação da propriedade e, para o arrematante, desde a data da arrematação/alienação do bem fiduciário até a efetiva imissão na posse. O devedor que opta por litigar assume o risco do insucesso da demanda e deve indenizar o proprietário pelo período de privação do uso do bem. A referida taxa possui aplicação cogente e

Documento eletrônico VDA60360253 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:12
Código de Controle do Documento: 09fa0e95-3e94-4c04-b149-3d9929cad2d2

objetiva, visando a restabelecer o equilíbrio patrimonial e obstaculizar o enriquecimento sem causa. Portanto, a taxa de ocupação deve ser mantida no percentual legal de 1% ao mês sobre o valor do imóvel indicado no contrato para fins de leilão, computada e exigível desde a data da alienação do bem fiduciário, ocorrida em 19.12.2018, até a efetiva imissão na posse, realizada em 13.12.2021 (fl. 338).

O acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, ao afastar a alegação de justa causa para a retenção do imóvel, deu a mais correta interpretação ao artigo 37-A da Lei 9.514/1997, alinhando-se à jurisprudência dominante desta Corte Superior. As discussões travadas na esfera federal não suspenderam o direito material de fruição dos adquirentes, cabendo à devedora fiduciante arcar com os custos de sua posse indevida durante o período em que esteve amparada por liminar precária posteriormente revogada.

De outra parte, quanto às alegações de inexistência de débitos de água e energia elétrica, bem como de quitação dessas despesas, a alteração das conclusões do Tribunal de origem demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. Ademais, como bem salientado na decisão singular agravada, tais alegações configuram inovação de tese jurídica, uma vez que não foram deduzidas na contestação de fls. 66-74, limitando-se a recorrente a sustentar, naquela oportunidade, de forma genérica, que a regularização das obrigações ocorreria com a anulação do leilão.

Do mesmo modo, a alegação de ilegitimidade ativa dos adquirentes para cobrar as cotas condominiais com suporte no artigo 1.348, inciso VII, do Código Civil, foi suscitada apenas na apelação, configurando nítida inovação de tese que obsta o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento, atraindo a incidência das Súmulas 282 do Supremo Tribunal Federal e 211 do Superior Tribunal de Justiça. Ressalte-se que a admissão de prequestionamento ficto (artigo 1.025 do Código de Processo Civil), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência de negativa de prestação jurisdicional, o que não ocorreu na espécie, pois a agravante não alegou violação ao referido dispositivo legal.

No tocante aos questionamentos referentes ao reembolso do IPTU, das despesas condominiais e ao redimensionamento das verbas de sucumbência, verifica-se que a recorrente argumentou de maneira genérica, sem indicar de forma clara quais dispositivos de lei federal teriam sido violados pelo Tribunal de origem. A ausência de indicação do artigo de lei federal violado impede a exata compreensão da controvérsia, caracterizando deficiência na fundamentação do recurso e atraindo a incidência, por analogia, da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

Por fim, quanto ao pedido de afastamento ou revisão da majoração dos honorários advocatícios estabelecida com base no artigo 85, parágrafo 11, do Código

Documento eletrônico VDA60360253 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:12
Código de Controle do Documento: 09fa0e95-3e94-4c04-b149-3d9929cad2d2

de Processo Civil, cumpre salientar que a referida majoração decorre de expressa imposição legal diante do não provimento do recurso especial, tendo sido expressamente resguardada a suspensão da exigibilidade da verba por ser a recorrente beneficiária da gratuidade da justiça, nos termos do artigo 98, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil. Desse modo, não há nenhuma ilegalidade ou excesso na aplicação do dispositivo legal. Deixo de arbitrar novos honorários de recurso neste agravo interno, considerando que não cabe nova majoração sobre verba já majorada anteriormente no mesmo grau do recurso.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60360253 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:12
Código de Controle do Documento: 09fa0e95-3e94-4c04-b149-3d9929cad2d2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.085.211 / SE

Número Registro: 2023/0242855-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00413295520198250001 201911501224 201911501224202200732139 201911501224202200732139202200746465 202200732139 202200746465 413295520198250001

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ELIZABETE CECHINEL DA ROSA
ADVOGADA : SHIRLEY SANTOS BISPO - SE010654
RECORRIDO : GLAUBER SILVA GODOI
RECORRIDO : ANDREA NOVELLI
ADVOGADO : LEONARDO PINHEIRO SAMPAIO - SE007016

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ELIZABETE CECHINEL DA ROSA
ADVOGADA : SHIRLEY SANTOS BISPO - SE010654
AGRAVADO : GLAUBER SILVA GODOI
AGRAVADO : ANDREA NOVELLI
ADVOGADO : LEONARDO PINHEIRO SAMPAIO - SE007016

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA60661680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:33:34
Código de Controle do Documento: b3a6ecd9-e949-4247-92f6-12d93d5ba42f

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:33:34
Código de Controle do Documento: b3a6ecd9-e949-4247-92f6-12d93d5ba42f