SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2496052 - DF (2023/0352320-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ROSAS ADVOGADOS
ADVOGADOS	:	RODRIGO DE MEDEIROS ROSAS - DF017166
		JOÃO VICTOR CASTELIANO RANGEL - DF066278
AGRAVADO	:	VANESSA DE ALMEIDA ALVARES DA SILVA
ADVOGADA	:	DENISE DE ALMEIDA ANDRADE - DF036229

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. IMISSÃO NA POSSE. TAXA DE OCUPAÇÃO. TERMO INICIAL. INTERPRETAÇÃO DO TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. COISA JULGADA E PRECLUSÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Alegada contradição interna. Não configuração. Fundamentação e conclusão harmônicas ao interpretar o título executivo à luz do pedido inicial e dos limites da lide.
2. Omissão quanto à cláusula contratual de revisão do valor do imóvel. Inexistência. Questão enfrentada.
3. Interpretação do título executivo judicial conforme jurisprudência do STJ. Aplicação da Súmula 83/STJ.
4. Revisão do valor e dos cálculos. Necessidade de reexame de cláusulas contratuais e de fatos. Incidência da Súmula 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, 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.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Documento eletrônico VDA59049793 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 13/08/2026 17:44:13
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: da260fb5-70e9-4b00-bcb7-5581365ef40f

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA59049793 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 13/08/2026 17:44:13
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: da260fb5-70e9-4b00-bcb7-5581365ef40f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2496052 - DF (2023/0352320-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ROSAS ADVOGADOS
ADVOGADOS	:	RODRIGO DE MEDEIROS ROSAS - DF017166
		JOÃO VICTOR CASTELIANO RANGEL - DF066278
AGRAVADO	:	VANESSA DE ALMEIDA ALVARES DA SILVA
ADVOGADA	:	DENISE DE ALMEIDA ANDRADE - DF036229

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. IMISSÃO NA POSSE. TAXA DE OCUPAÇÃO. TERMO INICIAL. INTERPRETAÇÃO DO TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. COISA JULGADA E PRECLUSÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Alegada contradição interna. Não configuração. Fundamentação e conclusão harmônicas ao interpretar o título executivo à luz do pedido inicial e dos limites da lide.
2. Omissão quanto à cláusula contratual de revisão do valor do imóvel. Inexistência. Questão enfrentada.
3. Interpretação do título executivo judicial conforme jurisprudência do STJ. Aplicação da Súmula 83/STJ.
4. Revisão do valor e dos cálculos. Necessidade de reexame de cláusulas contratuais e de fatos. Incidência da Súmula 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ROSAS ADVOGADOS contra decisão singular da minha lavra em que conheci do agravo em recurso especial, conheci em parte do recurso especial e, nessa extensão, neguei provimento, pelos seguintes fundamentos: a) inexistência de negativa de prestação jurisdicional; b) inviabilidade de revisão de cláusulas contratuais e do cálculo do valor do imóvel por óbice da Súmula 7/STJ; c) interpretação do título executivo judicial em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, com aplicação da Súmula 83/STJ (fls. 399-407).

Documento eletrônico VDA58802201 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:33:13
Código de Controle do Documento: feea8d19-ea78-4663-9d3a-c25f52c7cb50

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que houve contradição interna no acórdão quanto ao termo inicial da taxa de ocupação, pois a fundamentação reconheceu a consolidação da propriedade e a conclusão fixou 26/12/2019. Sustenta omissão sobre a cláusula contratual de revisão do valor do imóvel por ocasião do leilão. Defende a violação da coisa julgada e da preclusão na alteração dos parâmetros do título. Aponta divergência jurisprudencial sobre limites de interpretação do título (fls. 411-418).

O agravado deixou de apresentar impugnação (fl.425).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, Rosas Advogados propôs ação de imissão na posse com pedido de tutela de evidência e condenação ao pagamento de taxa de ocupação desde 26/12/2019, além de IPTU e TLP até a imissão, indicando a arrematação em leilão e a consolidação da propriedade como marcos relevantes para o cálculo. A narrativa inicial referiu a ocupação pela devedora fiduciante após os atos de alienação fiduciária, e requereu o percentual de 1% sobre o valor do imóvel conforme o art. 37-A da Lei 9.514/1997 (fls. 104-105).

A sentença julgou procedentes os pedidos para imitir a autora na posse e condenar a ré ao pagamento de taxa de ocupação entre 7/7/2020 e 5/10/2020, a ser apurada em liquidação pelo valor de locação, além do reembolso de IPTU e TLP até a imissão. O título fixou o período com base no registro da arrematação, e estabeleceu os parâmetros para atualização pelo INPC e juros de 1% ao mês, a partir do vencimento das parcelas (fl. 105).

O Tribunal de origem, em agravos de instrumento, reformou a decisão proferida no cumprimento provisório de sentença para fixar o termo inicial em 26/12/2019, data pleiteada na inicial e correspondente ao pedido de registro da arrematação; definir a base de cálculo da taxa em 1% do valor do imóvel constante do contrato celebrado entre credor fiduciário e devedora fiduciante, atualizado; afastar a multa por litigância de má-fé; manter os honorários sobre o excesso de execução e afastar a fixação por equidade; e não arbitrar honorários recursais.

Nos embargos de declaração, o Tribunal corrigiu erro material e complementou o dispositivo para consignar o valor contratual de R$ 449.000, sem efeitos modificativos. Novos embargos de declaração forma rejeitados (fls. 101-147, 209-224, 273-304).

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A parte agravante sustenta que há contradição evidente no acórdão recorrido, pois a fundamentação reconhece a consolidação da propriedade como termo

Documento eletrônico VDA58802201 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:33:13
Código de Controle do Documento: feea8d19-ea78-4663-9d3a-c25f52c7cb50

inicial da taxa de ocupação, mas a conclusão fixa a data de 26/12/2019, data do pedido de registro de arrematação, violando o art. 1.022, I, do CPC (fls. 411-413).

A esse respeito, contudo, inexistiu contradição.

Veja-se que na Apelação a data do termo inicial da taxa de ocupação foi alterada para a data da consolidação da propriedade: *"No que tange ao termo inicial da cobrança de taxa de ocupação, conforme prevê o artigo 37-A, da Lei n. 9.514/1997, alterada Lei n. 13.465/17, 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, o valor correspondente a 1% (um por cento), conforme entendimento jurisprudencial dessa Egrégia Turma, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária."(fl.12)*

O Tribunal de origem, no acórdão recorrido, reformou a decisão proferida na fase de cumprimento provisório de sentença, que havia entendido que o termo inicial da taxa de ocupação era a data da consolidação da propriedade, *"ocorrida com o registro da arrematação em 7/7/2020"*, para (i) fixar o termo inicial da taxa de ocupação em 26/12/2019, data pleiteada na inicial, correspondente ao pedido de registro de arrematação; (ii) definir a base de cálculo da taxa em 1% do valor do imóvel constante do contrato celebrado entre credor fiduciário e devedora fiduciante, atualizado; (iii) afastar multa por litigância de má-fé; (iv) manter honorários fixados sobre o excesso de execução e afastar a fixação por equidade; e (v) não arbitrar honorários recursais por ausência de desprovimento integral (fls. 101-116, 124-147).

Ao analisar a questão referente ao termo inicial da taxa de ocupação, a fundamentação do acórdão realizou uma interpretação daquilo que havia sido pedido na inicial e demais decisões proferidas nos autos para concluir que a data da consolidação da propriedade a ser considerada é o dia 26/12/2019: *"Portanto, a decisão recorrida deve ser reformada para estabelecer que o termo inicial da taxa de ocupação, que seria a data da consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário, nos termos do Acórdão nº 1348626, será 26/12/2019, ante a vinculação ao pleito do autor agravante na inicial (pedido de registro de arrematação do bem - ID 65983632, pág. 4, do Processo)"* (fl.112)

Em seus embargos de declaração, a agravante indicou que a data da consolidação da propriedade seria diversa, todavia, a fundamentação do acórdão levou em conta, para estabelecer a data de consolidação da propriedade, justamente a data que havia sido por ela indicada na inicial. Confira-se:

> "Inicialmente, cumpre destacar que se instalou nos autos de origem um imbróglio envolvendo (i) o termo inicial da taxa de ocupação devida por Vanessa ao adquirente/arrematante do imóvel Rosas Advogados e (ii) a base de cálculo a ser considerada, nos termos estabelecidos pelo Acórdão nº 1348626. Quanto ao primeiro ponto, o d. magistrado de origem entendeu que a data indicada no dispositivo do acórdão exequendo equivaleria à data do registro da arrematação, ocorrida em 7/7/2020. Assim, o Embargante Rosas Advogados interpôs Agravo de Instrumento objetivando, em última análise, que, a partir da interpretação do que

Documento eletrônico VDA58802201 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:33:13
Código de Controle do Documento: feea8d19-ea78-4663-9d3a-c25f52c7cb50

ficou estabelecido no Acórdão nº 1348626, este eg. Tribunal indicasse o termo inicial para cálculo da taxa de ocupação. Após minucioso relato realizado no acórdão recorrido, verificou-se a existência de discrepância entre as datas postuladas e concedidas ao longo do processo quanto aos termos inicial e final da taxa de ocupação, causando a dificuldade de compreensão pelos envolvidos do alcance que deveria ser dado ao Acórdão nº 1348626. A respeito dessa questão específica, constou do voto condutor, verbis: "(...) De todo o exposto, verifica-se que na inicial o Autor/agravante pediu que a taxa de ocupação fosse fixada a partir da data do pedido de registro de arrematação do bem (26/12/2019 - ID 65983632, pág. 4, do Processo nº 0718854-31.2020.8.07.0001); na sentença o pedido foi deferido a partir do registro da carta de arrematação (3/7/2020 – ID 67458922,3/7/2020 pág. 4, do Processo nº 0718854-31.2020.8.07.0001); e na apelação o Agravante pediu a reforma da sentença para que fosse considerada a data da arrematação do bem em leilão (16/10/2019 - ID 65983624 do Processo nº 0718854.8.07.0001). O Acórdão, por sua vez, deu parcial provimento ao recurso do Agravante para reformar a sentença de forma a fixar como termo inicial a data da consolidação da propriedade, conforme decorre do exame em conjunto do relatório, da fundamentação, do dispositivo do acórdão e ementa. (...)" (e-STJ Fl. 215) **Assim, incumbiu a este eg. Tribunal, no acórdão ora embargado, realizar um exercício de hermenêutica de forma a conferir ao aresto exequendo interpretação que harmonizasse os elementos que o compõem entre si, e destes com os princípios da boa-fé, congruência, observância à preclusão, coisa julgada, limites de interpretação da decisão, bem como adstrição ao pedido. (...) Nesse contexto, a interpretação do acórdão exequendo mais conforme com os princípios citados, com a fundamentação, e notadamente com os limites da lide ,é a estabelecida no voto condutor do aresto ora embargado, no sentido de que o termo inicial da taxa de ocupação deve ser o dia 26/12/2019, por ser a data pleiteada na inicial do processo de conhecimento pelo Agravante Rosas Advogados, correspondente ao pedido de registro de arrematação do bem "** (fls.2214-2216) (grifei)

Ora, a contradição que dá ensejo aos embargos de declaração é a interna, isto é, aquela que ocorre entre as premissas do acórdão e a conclusão do julgado, o que não foi demonstrado no caso em análise.

A agravante alega, também, omissão quanto à cláusula contratual de reajuste do valor do imóvel quando do leilão, prevista na cláusula quarta, alínea "e", defendendo a manutenção ao menos do valor executado de R$ 1.400.000, e aponta violação aos arts. 489, § 1º, III, e 1.022, II, do CPC (fls. 413-415).

Ocorre que inexistiu omissão no acórdão recorrido, pois tanto a questão relativa ao termo inicial da taxa de ocupação quanto a questão referente à interpretação da cláusula contratual, para atualização do valor do imóvel quando da realização do leilão, foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada sobre o assunto, ainda que em sentido contrário à pretensão do agravante: *"Quanto à alegação de omissão a respeito da cláusula quarta, alínea "e" do contrato de alienação fiduciária, segundo a qual o valor do imóvel seria revisto quando fosse efetivado o leilão, não se verifica o vício suscitado. Com efeito, a conclusão expressa no acórdão embargado, no sentido de que deveria ser adotado o*

Documento eletrônico VDA58802201 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:33:13
Código de Controle do Documento: feea8d19-ea78-4663-9d3a-c25f52c7cb50

valor do imóvel constante do contrato de alienação fiduciária, nos termos do título exequendo, afasta automaticamente a argumentação expendida na alegação. Além disso, o Embargante Rosas Advogados sequer recorreu da base de cálculo estabelecida na decisão recorrida em R$ 1.400,000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais). Logo, descabido pretender agora que se considere argumento deduzido apenas em contrarrazões ao Agravo de Instrumento para que se aplique cláusula que resulta em valor superior do imóvel, qual seja, R$ 1.998.602,67 (um milhão novecentos e noventa e oito mil seiscentos e dois reais e sessenta e sete centavos). Mais importante, as partes devem ter em vista que a controvérsia recursal se limitou à interpretação do alcance do que restou decidido no Acórdão nº 1348626. Portanto, não é possível revisitar argumentos dedutíveis em fases processuais anteriores" (fls. 217-218)

Ressalto, no ponto, que, de acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

A tese de afronta à coisa julgada e à preclusão, com violação dos arts. 489, § 3º, 504, I e II, 505, 507, 508 e 509, § 4º, do CPC, por suposta alteração do termo inicial fixado no título, além do dissídio jurisprudencial indicado quanto à interpretação do título, também não prosperam.

O acórdão recorrido, ao contrário do alegado, adotou a melhor interpretação do título executivo, extraindo a fundamentação que dá sentido e alcance ao dispositivo do julgado, observados os limites da lide e, principalmente, o pedido formulado no processo, que indicava data certa a ser considerada para fins de consolidação da propriedade.

A decisão da Corte de origem encontra amparo na jurisprudência do STJ de que cabe ao tribunal de origem interpretar o título executivo judicial em relação aos limites e alcance da coisa julgada: *"A interpretação do título executivo judicial pelo Tribunal de origem está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que admite a interpretação razoável e possível do título judicial para definir seu alcance e extensão, sem que isso configure violação à coisa julgada."*(AgInt nos E Dcl no RESP 1.940.8/06/SC, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 18/11/2022).

Por fim, impossível, na via especial, rever as conclusões do acórdão recorrido quanto ao valor apontado e cálculo efetuado, pois a correção do valor demandaria a revisão do contexto fático-probatório dos autos (cláusulas contratuais, valor do imóvel, atualizações), o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

Documento eletrônico VDA58802201 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:33:13
Código de Controle do Documento: feea8d19-ea78-4663-9d3a-c25f52c7cb50

As razões do agravo interno, desta forma, são insuficientes para infirmar a conclusão adotada que conheceu parcialmente do recurso especial e, na parte conhecido, negou-lhe provimento.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA58802201 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:33:13
Código de Controle do Documento: feea8d19-ea78-4663-9d3a-c25f52c7cb50

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.496.052 / DF

Número Registro: 2023/0352320-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07146256020228070000 07151244420228070000 07188543120208070001 07431118620218070001
7146256020228070000 7151244420228070000 7188543120208070001 7431118620218070001

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ROSAS ADVOGADOS
ADVOGADOS	: RODRIGO DE MEDEIROS ROSAS - DF017166
	JOÃO VICTOR CASTELIANO RANGEL - DF066278
AGRAVADO	: VANESSA DE ALMEIDA ALVARES DA SILVA
ADVOGADA	: DENISE DE ALMEIDA ANDRADE - DF036229

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ROSAS ADVOGADOS
ADVOGADOS	: RODRIGO DE MEDEIROS ROSAS - DF017166
	JOÃO VICTOR CASTELIANO RANGEL - DF066278
AGRAVADO	: VANESSA DE ALMEIDA ALVARES DA SILVA
ADVOGADA	: DENISE DE ALMEIDA ANDRADE - DF036229

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA59017749 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:23:46
Código de Controle do Documento: 276032ed-ff09-4b1f-83f9-2620ea35b659

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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59017749 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:23:46
Código de Controle do Documento: 276032ed-ff09-4b1f-83f9-2620ea35b659