



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2542682 - PR(2023/0455315-3)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : VALDEMIR BREGENSKI
AGRAVANTE : SONIA FERREIRA PINTO
ADVOGADOS : AMAZONAS FRANCISCO DO AMARAL - PR010879
MURILO FRANCISCO DO AMARAL - PR042090
JOÃO ALEXANDRE REMOWICZ - PR041528
RENATO OLIVEIRA DE AZEVEDO - PR022971
FÁBIO DA SILVA MUIÑOS - PR028320
CONRADO VINICIUS DO AMARAL - PR061647
AGRAVADO : VERA LUCIA GASPERIN FADANELLI
AGRAVADO : CARLOS MAGNO CRUZ
ADVOGADA : ANGELA APARECIDA WISNIEWSKI STRAPAÇÃO - PR070918
INTERES. : LUMENS INTELIGENCIA CONTABIL LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. FIXAÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO E ÓBICES SUMULARES AO REEXAME FÁTICO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ quanto às teses sobre taxa de ocupação do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, adimplemento substancial e descaracterização da mora.
2. A controvérsia envolve ação anulatória de procedimento de expropriação em razão de alienação fiduciária c/c revisão de contrato, com reconvenção.
3. A Corte a quo manteve a legalidade da taxa de ocupação de 1% ao mês desde a consolidação da propriedade até a desocupação, aplicou a taxa SELIC como correção, afastou a teoria do adimplemento substancial e rejeitou a descaracterização da mora.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a taxa de ocupação do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 deve incidir em 1% ao mês ou ser reduzida a 0,5% por onerosidade excessiva; (ii) saber se há violação dos arts. 421 e 422 do CC pela inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial; (iii) saber se há violação do

art. 396 do CC pela manutenção da mora diante da substituição do índice pela taxa SELIC e da cobrança de encargos indevidos; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto à taxa de ocupação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Quanto à taxa de ocupação, aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão está em consonância com a jurisprudência desta Corte que prevê a indenização de 1% ao mês desde a consolidação da propriedade até a desocupação, nos termos do art. 37 -A da Lei n. 9.514/1997.

7. A abusividade de encargos acessórios não descaracteriza a mora, conforme a tese do Tema 972/STJ. Incidência do óbice da Súmula 83/STJ.

8. A aplicação da teoria do adimplemento substancial e a redução de cláusula penal demandam reexame de cláusulas contratuais e provas, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial resta prejudicado, pois a incidência da Súmula n. 7 do STJ na interposição pela alínea a impede o conhecimento pela alínea c sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a taxa de ocupação de 1% ao mês prevista no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 desde a consolidação da propriedade até a desocupação. 2. Aplica-se a tese do Tema 972/STJ de que a abusividade de encargos acessórios não descaracteriza a mora, incidindo a Súmula n. 83 do STJ. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão do adimplemento substancial e da redução da cláusula penal. 4. O dissídio jurisprudencial é prejudicado pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 37-A; CC, arts. 396, 413, 421, 422; CPC, art. 85, § 11, § 2.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.015.146/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.123.204/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024; STJ, REsp n. 1.639.320/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 12/12/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1.426.568/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 2.708.226/RS, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 24/2/2025; STJ, REsp n. 1.236.960/RN, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/11/2019; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 18/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 8/3/2018; STJ, Súmulas n. 83, 7.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2542682 - PR(2023/0455315-3)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : VALDEMIR BREGENSKI
AGRAVANTE : SONIA FERREIRA PINTO
ADVOGADOS : AMAZONAS FRANCISCO DO AMARAL - PR010879
MURILO FRANCISCO DO AMARAL - PR042090
JOÃO ALEXANDRE REMOWICZ - PR041528
RENATO OLIVEIRA DE AZEVEDO - PR022971
FÁBIO DA SILVA MUIÑOS - PR028320
CONRADO VINICIUS DO AMARAL - PR061647
AGRAVADO : VERA LUCIA GASPERIN FADANELLI
AGRAVADO : CARLOS MAGNO CRUZ
ADVOGADA : ANGELA APARECIDA WISNIEWSKI STRAPAÇÃO - PR070918
INTERES. : LUMENS INTELIGENCIA CONTABIL LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. FIXAÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO E ÓBICES SUMULARES AO REEXAME FÁTICO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ quanto às teses sobre taxa de ocupação do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, adimplemento substancial e descaracterização da mora.
2. A controvérsia envolve ação anulatória de procedimento de expropriação em razão de alienação fiduciária c/c revisão de contrato, com reconvenção.
3. A Corte a quo manteve a legalidade da taxa de ocupação de 1% ao mês desde a consolidação da propriedade até a desocupação, aplicou a taxa SELIC como correção, afastou a teoria do adimplemento substancial e rejeitou a descaracterização da mora.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a taxa de ocupação do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 deve incidir em 1% ao mês ou ser reduzida a 0,5% por onerosidade excessiva; (ii) saber se há violação dos arts. 421 e 422 do CC pela inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial; (iii) saber se há violação do

art. 396 do CC pela manutenção da mora diante da substituição do índice pela taxa SELIC e da cobrança de encargos indevidos; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto à taxa de ocupação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Quanto à taxa de ocupação, aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão está em consonância com a jurisprudência desta Corte que prevê a indenização de 1% ao mês desde a consolidação da propriedade até a desocupação, nos termos do art. 37 -A da Lei n. 9.514/1997.

7. A abusividade de encargos acessórios não descaracteriza a mora, conforme a tese do Tema 972/STJ. Incidência do óbice da Súmula 83/STJ.

8. A aplicação da teoria do adimplemento substancial e a redução de cláusula penal demandam reexame de cláusulas contratuais e provas, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial resta prejudicado, pois a incidência da Súmula n. 7 do STJ na interposição pela alínea a impede o conhecimento pela alínea c sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a taxa de ocupação de 1% ao mês prevista no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 desde a consolidação da propriedade até a desocupação. 2. Aplica-se a tese do Tema 972/STJ de que a abusividade de encargos acessórios não descaracteriza a mora, incidindo a Súmula n. 83 do STJ. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão do adimplemento substancial e da redução da cláusula penal. 4. O dissídio jurisprudencial é prejudicado pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 37-A; CC, arts. 396, 413, 421, 422; CPC, art. 85, § 11, § 2.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.015.146/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.123.204/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024; STJ, REsp n. 1.639.320/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 12/12/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1.426.568/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 2.708.226/RS, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 24/2/2025; STJ, REsp n. 1.236.960/RN, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/11/2019; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 18/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 8/3/2018; STJ, Súmulas n. 83, 7.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VALDEMIR BREGENSKI e SÔNIA FERREIRA PINTO BREGENSKI contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmula n. 5 do STJ, Súmula n. 7 do STJ e Súmula n. 83 do STJ, em relação às teses sobre taxa de ocupação do art. 37 -A da Lei n. 9.514/1997 e às questões de adimplemento substancial e descaracterização da mora, tidas como dependentes de reexame de cláusulas contratuais e de provas.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 1004-1008.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em apelação cível nos autos de ação anulatória de procedimento de expropriação em alienação fiduciária c/c revisão de contrato, com reconvenção.

O julgado foi assim ementado (fls. 908-909):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RECONVENÇÃO. PEDIDOS ACOLHIDOS EM PARTE. APELO DE AMBAS AS PARTES. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE PELOS DOIS RECORRENTES. AUSÊNCIA. RECURSOS SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADOS.

APELO 1 (AUTORES):ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA POSSE E DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. ALEGAÇÃO DE FALTA DE INTIMAÇÃO PRÉVIA DA DATA DOS LEILÕES. IMPROCEDÊNCIA. INTIMAÇÃO FEITA NOS TERMOS DA LEI DE REGÊNCIA. CORRESPONDÊNCIA ENVIADA AO ENDEREÇO CONSTANTE NO CONTRATO. PRETENDIDA APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. INAPLICABILIDADE. QUITAÇÃO DE APENAS POUCO MAIS DE 60% DO DÉBITO. PRETENSÃO DE APLICAÇÃO DA TAXA SELIC EM SUBSTITUIÇÃO À TAXA DE 1% AO MÊS. CABIMENTO. PREVISÃO LEGAL EXPRESSA: ART. 406, CÓDIGO CIVIL. TAXA QUE ABRANGE JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. ALEGADA ILEGALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL RELATIVA A

HONORÁRIOS. NÃO APLICAÇÃO NA SENTENÇA E AUSÊNCIA DE RECURSO PELOS REQUERIDOS. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. IMPOSSIBILIDADE.

APELO 2 (RÉUS): REVISÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA DOS VALORES INADIMPLIDOS. INCC. IMPOSSIBILIDADE. OBRA JÁ CONCLUÍDA. APLICAÇÃO DA TAXA SELIC. TAXA DE OCUPAÇÃO. REMUNERAÇÃO QUE DECORRE DE NORMA COGENTE: ARTIGO 37-A DA LEI Nº 9.514/97. INDENIZAÇÃO DEVIDA DESDE A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE ATÉ A EFETIVA DESOCUPAÇÃO. PRECEDENTES.

RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS, COM CONHECIMENTO PARCIAL DO APELO DOS AUTORES. ADEQUAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl.

925):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RECONVENÇÃO. OMISSÕES. INEXISTÊNCIA. DECISÃO FUNDAMENTADA E COERENTE. CLARA PRETENSÃO DE REEXAME DE QUESTÕES JÁ DECIDIDAS. EMBARGOS REJEITADOS.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

- a) 37-A, da Lei n. 9.514/1997, porque o acórdão fixou taxa de ocupação em 1% ao mês desde a consolidação da propriedade até a desocupação, já que não houve efetiva notificação extrajudicial para desocupação, pois seria mora ex persona, e sustenta onerosidade excessiva com necessidade de redução a 0,5%;
- b) 421 e 422, do Código Civil, pois o acórdão afastou a teoria do adimplemento substancial apesar de cumprimento significativo da obrigação e de reconhecida cobrança de valores indevidos, porquanto deveriam prevalecer a boa-fé e a função social do contrato para preservar a avença;
- c) 396, do Código Civil, uma vez que o acórdão manteve os efeitos da mora mesmo com a substituição do índice de correção pela taxa SELIC e com a constatação de encargos indevidos, visto que a ocorrência de cobrança ilícita afasta a mora do devedor; e

d) 413, do Código Civil, porquanto a penalidade contratual deveria ser reduzida equitativamente ante o cumprimento parcial da obrigação e a excessividade da penalidade;

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a taxa de ocupação prevista no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 incide no percentual de 1% do valor do imóvel até a desocupação, divergiu do entendimento do TJDFT que reduziu o percentual para 0,5% por onerosidade excessiva (Apelação Cível nº 0700512-40.2018.8.07.0001) (fls. 945-946).

Requer “Ex positis, requer seja admitido, processado e conhecido o presente recurso, por satisfeitos os requisitos legais pertinentes, e ao mesmo seja dado integral provimento, a fim de reconhecer a violação aos dispositivos de lei federal apontados e resolver a divergência jurisprudencial apresentada, na forma retro sustentada, como medida de direito e JUSTIÇA.” (fl. 947).

Contrarrazões às fls. 974-986.

É o relatório.

VOTO

I - Da alegada violação ao art. 37-A, da Lei n. 9.514/1997

Os agravantes sustentam que houve violação ao mencionado dispositivo, pois o acórdão fixou taxa de ocupação em 1% ao mês desde a consolidação da propriedade até a desocupação, já que não houve efetiva notificação extrajudicial para desocupação, pois seria mora *ex persona*, e sustenta onerosidade excessiva com necessidade de redução a 0,5%.

A controvérsia diz respeito a ação anulatória de procedimento de expropriação em razão de alienação fiduciária c/c pedido revisional.

Sobre o tema da fixação da taxa de ocupação, o tribunal *a quo* assim se manifestou (fls. 914/915):

Resta, por fim, examinar se cabível a taxa de ocupação prevista no artigo 37-A da Lei nº 9.514/97, com a redação que lhe foi dada pela Lei 13.365/17, que, assim, decorre de lei e não está adstrita à prévia notificação do devedor. Note-se que se trata de norma cogente: Art. 37-A. 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, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel. E esse Tribunal tem acolhido a literalidade dessa norma, ao menos quando é o credor fiduciário e não o terceiro adquirente o interessado: APELAÇÃO CÍVEL Nº 0022155-46.2018.8.16.0001. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C COBRANÇA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLENTO DO DEVEDOR. QUESTÕES DEBATIDAS: (a) ARGUIÇÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO: REJEIÇÃO. À LUZ DA REGRA DO ART.489, CPC, É DEVER DO ÓRGÃO JULGADOR ENFRENTAR E DECIDIR SOMENTE OS FATOS RELEVANTES DA LIDE. DECISÃO DE 1º GRAU QUE FOI DEVIDAMENTE JUSTIFICADA, PERMITINDO A CONTROLABILIDADE DO DISCURSO JUDICIAL; (b) ARGUIÇÃO DE NULIDADE DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL: REJEIÇÃO. PLENA OBSERVÂNCIA DA NORMA DE REGÊNCIA. FINALIDADE DO ATO DEVIDAMENTE ALCANÇADA. MORA DA DEVEDORA COMPROVADA, À SACIEDADE, NOS AUTOS; (c) TAXA DE OCUPAÇÃO: LEGALIDADE. PERCENTUAL EQUIVALENTE A 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL INDICADO PARA EFEITO DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO, CONSOANTE A REGRA DO ART. 37-A, DA LEI 9.514/97. TERMO INICIAL DA TAXA DE DESOCUPAÇÃO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. TERMO FINAL: EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. APELAÇÃO CÍVEL Nº 0033988-95.2017.8.16.0001. AÇÃO REVISIONAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLENTO DO DEVEDOR. QUESTÕES DEBATIDAS: (a) PEDIDO DE INVERSÃO DA AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA: REJEIÇÃO. CONTRATO FEITO PELO SISTEMA DA TABELA PRICE. PARCELAS FIXAS, COM MESMO VALOR, DO INÍCIO AO FIM DO FINANCIAMENTO. (b) PLEITO DE PURGAÇÃO DA MORA ATÉ A ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: VIABILIDADE. CONTRATO CELEBRADO EM DATA ANTERIOR À LEI Nº 13.465/2017. IRRETROATIVIDADE DA LEI POSTERIOR. NECESSIDADE DE PAGAMENTO INTEGRAL DO DÉBITO. (c) COBRANÇA DE TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: LEGALIDADE. TARIFA REGULAMENTADA PELA RESOLUÇÃO Nº 4.676 DE 2018. ART. 14, II. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (AC 33988- 95.2017.8.16.0001, rel.

Juiz Horácio Ribas Teixeira, D Je 31.05.2022) APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE LIMINAR E INDENIZAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. INÉPCIA DA INICIAL PELA AUSÊNCIA DE DEMONSTRATIVO DE DÉBITO. ASSUNTO NÃO CONHECIDO. INOVAÇÃO RECURSAL. PRELIMINAR. NULIDADE LEILÃO. INOCORRÊNCIA. QUESTÃO APRECIADA NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0072545-52.2020.8.16.0000. NOTIFICAÇÃO RECEBIDA POR TERCEIRO. POSSIBILIDADE. MÉRITO. INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS. INVIABILIDADE. APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97 EM DETRIMENTO DO ART. 53 DO CDC. TAXA DE OCUPAÇÃO. TERMO INICIAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. REDUÇÃO. INVIABILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS ARBITRADOS. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (AC 43885-06.220.8.16.0014, rel. Des. Fabio Andre Santos Muniz, j. em 14.12.2021)

Tal entendimento se encontra em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, como se percebe dos seguintes arestos:

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.

(REsp n. 2.015.146/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INADIMPLEMENTO DA DEVEDORA FIDUCIANTE. PROCEDIMENTO DE RESOLUÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97. APLICABILIDADE. TEMA 1.095 DOS

RECURSOS REPETITIVOS. TAXA DE OCUPAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. OBSERVÂNCIA DOS LIMITES E BASES DE CÁLCULO DO ART. 85, § 2º, DO CPC/2015. PRECEDENTE QUALIFICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

2. Nos termos da tese firmada para o Tema 1.095 dos Recursos Repetitivos, "em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor"(REsp 1.891.498/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022).

3. Conforme entendimento desta Corte Superior, é legal a previsão de taxa de ocupação de 1% sobre o valor do imóvel durante o período de mora, nos termos do art. 37-A da Lei 9.514/97, sendo inviável a revisão do montante estabelecido.

4. A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1.076 dos Recursos Repetitivos, reafirmou o entendimento da Segunda Seção e consolidou que a fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância das bases de cálculo e dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC(REsp 1.850.512/SP, Relator Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, DJe de 31/5/2022).

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.123.204/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024.)

Incide, pois, o óbice da Súmula 83/STJ.

II - Da alegada violação ao art. 396 do Código Civil

Nesse ponto, sustentam os agravantes que houve violação ao mencionado dispositivo, pois o acórdão manteve os efeitos da mora mesmo com a substituição do índice de correção pela taxa SELIC e com a constatação de encargos indevidos, visto que a ocorrência de cobrança ilícita afasta a mora do devedor.

Sem razão.

A jurisprudência desta Corte Superior está firmada no sentido de que a abusividade de encargos acessórios do contrato não descaracteriza a mora (Tema 972). Confira-se:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. TEMA 972/STJ. DIREITO BANCÁRIO. DESPESA DE PRÉ-GRAVAME. VALIDADE NOS CONTRATOS CELEBRADOS ATÉ 25/02/2011. SEGURO DE PROTEÇÃO FINANCEIRA. VENDA CASADA. RESTRIÇÃO À ESCOLHA DA SEGURADORA. ANALOGIA COM O ENTENDIMENTO DA SÚMULA 473/STJ. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. NÃO OCORRÊNCIA. ENCARGOS ACESSÓRIOS. 1.

DELIMITAÇÃO DA CONTROVÉRSIA: Contratos bancários celebrados a partir de 30/04/2008, com instituições financeiras ou equiparadas, seja diretamente, seja por intermédio de correspondente bancário, no âmbito das relações de consumo. 2. TESES FIXADAS PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 2.1 -

Abusividade da cláusula que prevê o ressarcimento pelo consumidor da despesa com o registro do pré-gravame, em contratos celebrados a partir de 25/02/2011, data de entrada em vigor da Res.-CMN 3.954/2011, sendo válida a cláusula pactuada no período anterior a essa resolução, ressalvado o controle da onerosidade excessiva .

2.2 - Nos contratos bancários em geral, o consumidor não pode ser compelido a contratar seguro com a instituição financeira ou com seguradora por ela indicada.

2.3 - A abusividade de encargos acessórios do contrato não descaracteriza a mora.

3. CASO CONCRETO.

3.1. Aplicação da tese 2.3 ao caso concreto, mantendo-se a procedência da ação de reintegração de posse do bem arrendado. 4. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(REsp n. 1.639.320/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 12/12/2018, DJe de 17/12/2018.)

Incide, pois, o óbice da Súmula 83/STJ.

III - Da alegada violação aos arts. 413, 421 e 422, todos do Código Civil

Nesse ponto, os agravantes sustentam que houve violação aos mencionados artigos de lei federal, pois o acórdão afastou a teoria do adimplemento substancial apesar de cumprimento significativo da obrigação e de

reconhecida cobrança de valores indevidos, bem como porque a penalidade contratual deveria ser reduzida equitativamente ante o cumprimento parcial da obrigação e a excessividade da penalidade.

Sobre o tema, o tribunal *a quo* assim decidiu (fls. 911/912):

É manifestamente improcedente, por outro lado, a pretensão de aplicação da teoria do . adimplemento substancial Essa teoria foi desenvolvida para servir de instrumento de equidade colocado à disposição do intérprete e tem aplicação nas hipóteses em que a extinção da obrigação pelo pagamento esteja , de modo a ser excluída amuito próxima do final possibilidade de resolução do contrato, permitindo-se tão-somente a cobrança do débito pendente. Prevalece, nesses casos, o princípio da preservação dos contratos.

Desse modo, para além de ser duvidosa a aplicação dessa teoria em caso de alienação fiduciária, esse órgão julgador tem entendido que somente é aplicável quando o valor pago é superior, no mínimo, a 90% das parcelas contratadas. E, no caso dos autos, os próprios autores revelam que teriam adimplido cerca de 61,67% do débito, ou seja, em montante bem distante da quitação total, donde a total impossibilidade de aplicação da mencionada teoria.

Esta Corte Superior firmou entendimento de que a revisão do entendimento firmado nas instâncias ordinária acerca da ocorrência do adimplemento substancial demanda incursão fático-probatória, vedado em sede de recurso especial. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. TERRENO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. PROMESSA DE FATO DE TERCEIRO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A reforma do aresto, acerca do adimplemento substancial, o caso fortuito ou força maior e da promessa de fato de terceiro, demanda inegável

necessidade de reexame de matéria fático-probatória, providência inviável de ser adotada em recurso especial em virtude dos óbices das Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.426.568/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020, DJe de 3/9/2020.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto por SOCIEDADE GERAL DE EMPREITADAS LIMITADA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial. A agravante sustenta que a decisão recorrida incorreu em má aplicação da legislação federal, em especial do artigo 476 do Código Civil, ao condená-la ao pagamento de indenização por perdas e danos mesmo após o reconhecimento do adimplemento substancial. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão:

(i) verificar se o recurso especial ultrapassa os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, que vedam a revisão de cláusulas contratuais e o reexame de provas;

(ii) analisar se a parte agravante demonstrou o dissídio jurisprudencial de forma adequada, nos termos do artigo 1.029, § 1º, do CPC/2015 e do artigo 255, § 1º, do RISTJ. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. No caso, a parte agravante não logrou demonstrar o alegado dissídio jurisprudencial, nos moldes exigidos pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, porquanto não realizou o cotejo analítico entre o acórdão recorrido e a decisão apontada como paradigma.

4. Além disso, a revisão das conclusões do acórdão recorrido - acerca de não ter havido o adimplemento substancial do contrato, de estarem preenchidos os requisitos para a rescisão contratual, bem como ser devida a indenização por perdas e danos requerida pela parte adversa -, demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, consoante as Súmulas 5 e 7/STJ.

5. "A multa do art. 1.021, § 4º, do CPC não é consequência automática do não conhecimento ou do não provimento unânime do agravo interno quando em virtude do regular direito de recorrer e não verificada hipótese de manifesta inadmissibilidade do agravo interno ou de litigância temerária" (AgInt no AREsp n. 2.553.339/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.) IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp n. 2.708.226/RS, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PERDA DA POSSE POR ABANDONO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. SÚMULA N. 284/STF. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE TERRENO. PROJETO DE EMPREENDIMENTO. ALIENAÇÃO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. CONSUMIDOR. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. REQUISITOS QUALITATIVO E QUANTITATIVO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. PRÉVIA MANIFESTAÇÃO JUDICIAL. NECESSIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a exata compreensão da controvérsia e obsta o conhecimento do recurso especial(Súmula n. 284/STF).

5. O julgamento sobre a aplicação da chamada Teoria do Adimplemento Substancial não se prende ao exclusivo critério quantitativo, devendo ser considerados outros elementos que envolvem a contratação em exame qualitativo.

6. Assim, a Teoria do Adimplemento Substancial exige, para a hipótese, o preenchimento dos seguintes requisitos: i) o grau de satisfação do interesse do credor, ou seja, a prestação imperfeita deve satisfazer seu interesse; ii) comparação entre o valor da parcela descumprida com o valor do bem ou do contrato; iii) o esforço e diligência do devedor em adimplir integralmente; iv) a manutenção do equilíbrio entre as prestações correspectivas; v) a existência de outros remédios capazes de atender ao interesse do credor com efeitos menos gravosos ao devedor; e vi) ponderação entre a utilidade da extinção da relação jurídica obrigacional e o prejuízo que adviria para o devedor e para terceiros a partir da resolução.

7. No caso concreto, trata-se de ação reivindicatória ajuizada em razão de rescisão contratual por inadimplemento parcial de contrato de promessa de compra e venda de terreno. Posteriormente ao negócio foram alienadas, na planta, 156 (cento

e cinquenta e seis) unidades imobiliárias do empreendimento Atlantic Beach Flat Hotel, que seria construído no local.

8. Nada obstante o percentual inadimplido do contrato não ser desprezível se isoladamente considerado, há que aferir as demais circunstâncias relevantes. Primeiro, o valor agregado ao terreno e seu atual preço de mercado; segundo, os esforços dos terceiros interessados em quitar a dívida; e terceiro, a aparente recusa injustificada do credor em receber a quantia devida.

9. Ademais, deve ser observada a repercussão negativa na esfera jurídica dos adquirentes das unidades residenciais, terceiros de boa-fé diretamente atingidos com a rescisão do contrato de compra e venda do terreno. Diante da conjuntura desses fatores, não ficou demonstrado interesse digno de tutela jurídica em relação ao drástico efeito resolutório do contrato.

10. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, é "imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos" (AgInt no AREsp 1.278.577/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/9/2018, DJe 21/9/2018).

11. Portanto, a rescisão contratual não se dá, por si, em razão da presença de cláusula resolutória expressa. Na hipótese, reconhecida a incidência do adimplemento substancial da dívida, foram afastados os efeitos da referida cláusula e mantida a posse do bem com o comprador do imóvel, com o consequente desprovemento da ação reivindicatória.

12. Por fim, acolher os argumentos deduzidos nas razões do especial exigiria incursão sobre outros elementos de fato e de provas, e também o reexame das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, procedimento vedado na instância excepcional a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

13. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp n. 1.236.960/RN, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/11/2019, DJe de 5/12/2019.)

Incidente, portanto, o óbice da Súmula 7/STJ.

IV - Do dissídio jurisprudencial

Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, tendo em vista se tratar da mesma matéria já afastada pelos óbices das Súmulas 83 e 7/STJ.

Ressalto que a incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF , relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 1/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE , relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 8/3/2018.

V - Dispositivo

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo.

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 3% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.542.682 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0455315-3

Número de Origem:

00122270220188160024 00140304420238160024 122270220188160024 140304420238160024

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VALDEMIR BREGENSKI

AGRAVANTE : SONIA FERREIRA PINTO

ADVOGADOS : AMAZONAS FRANCISCO DO AMARAL - PR010879

RENATO OLIVEIRA DE AZEVEDO - PR022971

FÁBIO DA SILVA MUIÑOS - PR028320

MURILO FRANCISCO DO AMARAL - PR042090

CONRADO VINICIUS DO AMARAL - PR061647

JOÃO ALEXANDRE REMOWICZ - PR041528

AGRAVADO : VERA LUCIA GASPERIN FADANELLI

AGRAVADO : CARLOS MAGNO CRUZ

ADVOGADA : ANGELA APARECIDA WISNIEWSKI STRAPAÇÃO - PR070918

INTERES. : LUMENS INTELIGENCIA CONTABIL LTDA

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de maio de 2026