SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2770660 - DF (2024/0391729-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MURILO DE OLIVEIRA MACHADO
AGRAVANTE	:	ANA CECILIA LEAO OSORIO MACHADO
ADVOGADO	:	BRUNO VINICIUS SILVA COSTA - DF068534
AGRAVADO	:	ELIZABETH RIBEIRO RODRIGUES
ADVOGADA	:	MILENA MARCONE FERREIRA LEITE - DF039709

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO NA POSSE E TAXA DE OCUPAÇÃO. LOCATÁRIO. RESPONSABILIDADE PELA TAXA. DISSÍDIO SOBRE HONORÁRIOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto aos arts. 38 do Decreto-Lei n. 70/1966 e 37-B da Lei n. 9.514/1997, das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF quanto aos arts. 402, 576 e 844 do CC, e por óbice ao dissídio em razão do reexame fático.
2. A controvérsia diz respeito à ação de imissão na posse com pedido indenizatório, em que se pretende a imissão na posse do imóvel arrematado e a condenação da ocupante ao pagamento de aluguel mensal e taxas condominiais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau determinou a imissão na posse e condenou a ré ao pagamento de R$ 1.500,00 mensais a título de taxa de ocupação, além das despesas condominiais, desde a citação até a desocupação, fixando honorários em 10% sobre o valor da causa, com suspensão pela gratuidade de justiça.
4. A Corte de origem afastou a responsabilidade da locatária pelo pagamento da taxa de ocupação, acolheu a impugnação à gratuidade de justiça, redistribuiu os honorários em 50% para cada polo e fixou honorários recursais de 0,5% do valor da causa em desfavor dos autores.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se a taxa de ocupação prevista no art. 38 do Decreto-Lei n. 70/1966 pode ser exigida da locatária; (ii) saber se a ocupação indevida gerou lucros cessantes e vedação ao enriquecimento sem causa, à luz dos arts. 402 e 844 do CC; (iii) saber se o contrato de locação sem anuência

Documento eletrônico VDA59410958 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:18:59
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 30ad061a-6f66-48a7-bda0-073508b47264

escrita do fiduciário é ineficaz perante terceiros, conforme o art. 37-B da Lei n. 9.514/1997; (iv) saber se o adquirente deve respeitar locação sem cláusula de vigência registrada, nos termos do art. 576 do CC; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à base de cálculo dos honorários sucumbenciais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A conclusão do acórdão recorrido está alinhada à jurisprudência do STJ de que a taxa de ocupação do art. 38 do Decreto-Lei n. 70/1966 pode ser afastada em situações peculiares e de que o locatário é terceiro estranho à relação de alienação fiduciária, não respondendo pela taxa do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, incidindo a Súmula n. 83 do STJ. 7.
A revisão das premissas fáticas fixadas pela instância ordinária, inclusive quanto à existência, vigência e adimplemento do contrato de locação, encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.
8. As alegadas violações aos arts. 402, 576 e 844 do CC não podem ser conhecidas, por ausência de prequestionamento, incidindo as Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.
9. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, ante a ausência de cotejo analítico e de comprovação específica nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência desta Corte sobre o afastamento, em casos peculiares, da taxa de ocupação do art. 38 do Decreto-Lei n. 70/1966 e sobre a ilegitimidade do locatário para responder pela taxa do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ obstar o reexame do conjunto fático-probatório necessário à revisão das premissas fixadas no acórdão. 3. Incidem as Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF por ausência de prequestionamento dos arts. 402, 576 e 844 do CC. 4. O dissídio jurisprudencial não se comprova sem cotejo analítico e indicação do repositório oficial, conforme art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255, § 1º, do RISTJ."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 37-A e 37-B; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 38; CC, arts. 402, 576 e 844; CPC, arts. 85, § 11, e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmulas n. 7 e 83; STF/Súmula n. 282; STJ, REsp n. 1.966.030/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/11/2021.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59410958 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:18:59
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 30ad061a-6f66-48a7-bda0-073508b47264

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, 24 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59410958 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:18:59
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 30ad061a-6f66-48a7-bda0-073508b47264

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2770660 - DF (2024/0391729-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MURILO DE OLIVEIRA MACHADO
AGRAVANTE	:	ANA CECILIA LEAO OSORIO MACHADO
ADVOGADO	:	BRUNO VINICIUS SILVA COSTA - DF068534
AGRAVADO	:	ELIZABETH RIBEIRO RODRIGUES
ADVOGADA	:	MILENA MARCONE FERREIRA LEITE - DF039709

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO NA POSSE E TAXA DE OCUPAÇÃO. LOCATÁRIO. RESPONSABILIDADE PELA TAXA. DISSÍDIO SOBRE HONORÁRIOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto aos arts. 38 do Decreto-Lei n. 70/1966 e 37-B da Lei n. 9.514/1997, das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF quanto aos arts. 402, 576 e 844 do CC, e por óbice ao dissídio em razão do reexame fático.
2. A controvérsia diz respeito à ação de imissão na posse com pedido indenizatório, em que se pretende a imissão na posse do imóvel arrematado e a condenação da ocupante ao pagamento de aluguel mensal e taxas condominiais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau determinou a imissão na posse e condenou a ré ao pagamento de R$ 1.500,00 mensais a título de taxa de ocupação, além das despesas condominiais, desde a citação até a desocupação, fixando honorários em 10% sobre o valor da causa, com suspensão pela gratuidade de justiça.
4. A Corte de origem afastou a responsabilidade da locatária pelo pagamento da taxa de ocupação, acolheu a impugnação à gratuidade de justiça, redistribuiu os honorários em 50% para cada polo e fixou honorários recursais de 0,5% do valor da causa em desfavor dos autores.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se a taxa de ocupação prevista no art. 38 do Decreto-Lei n. 70/1966 pode ser exigida da locatária; (ii) saber se a ocupação indevida gerou lucros cessantes e vedação ao enriquecimento sem causa, à luz dos arts. 402 e 844 do CC; (iii) saber se o contrato de locação sem anuência escrita do fiduciário é ineficaz perante terceiros, conforme o art. 37-B da Lei n. 9.514/1997; (iv) saber se o adquirente deve respeitar locação sem cláusula de vigência registrada, nos termos do art. 576 do CC; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à base de cálculo dos honorários sucumbenciais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A conclusão do acórdão recorrido está alinhada à jurisprudência do STJ de que a

Documento eletrônico VDA57929675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:19
Código de Controle do Documento: 36f67d15-9053-4155-b8bb-440261ae4b15

taxa de ocupação do art. 38 do Decreto-Lei n. 70/1966 pode ser afastada em situações peculiares e de que o locatário é terceiro estranho à relação de alienação fiduciária, não respondendo pela taxa do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, incidindo a Súmula n. 83 do STJ. 7.
A revisão das premissas fáticas fixadas pela instância ordinária, inclusive quanto à existência, vigência e adimplemento do contrato de locação, encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.
8. As alegadas violações aos arts. 402, 576 e 844 do CC não podem ser conhecidas, por ausência de prequestionamento, incidindo as Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.
9. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, ante a ausência de cotejo analítico e de comprovação específica nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE
10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência desta Corte sobre o afastamento, em casos peculiares, da taxa de ocupação do art. 38 do Decreto-Lei n. 70/1966 e sobre a ilegitimidade do locatário para responder pela taxa do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ obstar o reexame do conjunto fático-probatório necessário à revisão das premissas fixadas no acórdão. 3. Incidem as Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF por ausência de prequestionamento dos arts. 402, 576 e 844 do CC. 4. O dissídio jurisprudencial não se comprova sem cotejo analítico e indicação do repositório oficial, conforme art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255, § 1º, do RISTJ."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 37-A e 37-B; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 38; CC, arts. 402, 576 e 844; CPC, arts. 85, § 11, e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmulas n. 7 e 83; STF/Súmula n. 282; STJ, REsp n. 1.966.030/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/11/2021.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MURILO DE OLIVEIRA MACHADO e por ANA CECILIA LEÃO OSÓRIO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, quanto à tese de violação dos arts. 38 do Decreto-Lei n. 70/1966 e 37-B da Lei n. 9.514/1997, por incidência das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF, quanto à apontada violação dos arts. 402, 576 e 844 do Código Civil, e por óbice ao dissenso pretoriano em razão da necessidade de reexame do conjunto fático-probatório,

Documento eletrônico VDA57929675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:19
Código de Controle do Documento: 36f67d15-9053-4155-b8bb-440261ae4b15

aplicando-se também a Súmula n. 7 do STJ à alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal (fls. 577-579).

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

Contraminuta às fls. 599-602.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios em apelação cível nos autos de ação de imissão na posse com pedido indenizatório.

O julgado foi assim ementado (fls. 472-473):

> APELAÇÃO CIVIL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. IMISSÃO NA POSSE. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. RECOLHIMENTO DO PREPARO. PRECLUSÃO LÓGICA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. VENDA DO BEM EM LEILÃO. ADQUIRENTES. CONTRATO DE LOCAÇÃO PELO DEVEDOR FIDUCIANTE. RESPONSABILIDADE PELA TAXA DE OCUPAÇÃO. LOCATÁRIA ADIMPLENTE. AFASTAMENTO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.
>
> 1. O recolhimento do preparo recursal obsta a concessão da gratuidade judiciária, porquanto consiste em ato incompatível com o referido benefício, a demonstrar a possibilidade de a parte arcar com as custas e despesas do processo. Impugnação à gratuidade judiciária acolhida.
>
> 2. Os adquirentes pleitearam a fixação da taxa de ocupação com base no art. 37-A da Lei 9.514/1997, o qual dispõe que 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 imitido na posse do imóvel. 2.1 O valor da taxa de ocupação, estabelecido em 1% (um por cento) do valor do imóvel, possui expressa previsão legal, conforme estabelecido pelo artigo 37-A da Lei 9.514/1997, não havendo vinculação ao valor de aluguel do mercado. 2.2 Todavia, a aplicação deste dispositivo legal pressupõe a responsabilidade do devedor fiduciante pelo pagamento e não do locatário do imóvel. O contrato de locação realizado entre devedor fiduciante e terceira locatária não foi anotado na matrícula do imóvel ou sequer consta no contrato de alienação fiduciária, ocasião na qual poderia se cogitar sua responsabilização solidária pelo adimplemento de taxa de ocupação.
>
> 3. Por outro lado, consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, cabível o afastamento da taxa de ocupação prevista no art. 38 do Decreto Lei 70/1966 em situações peculiares. 4. Recurso dos autores conhecido e parcialmente provido. Recurso da ré conhecido e provido.

Documento eletrônico VDA57929675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:19
Código de Controle do Documento: 36f67d15-9053-4155-b8bb-440261ae4b15

Os embargos de declaração opostos foram decididos rejeitados (fl. 526).

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 38 do Decreto-Lei n. 70/1966, porque a taxa de ocupação foi indevidamente afastada pelo acórdão ao entender que somente o devedor fiduciante poderia ser responsável;

b) 402 e 844 do Código Civil, já que a ocupação indevida pela recorrida gerou lucros cessantes e vedação ao enriquecimento sem causa, que deveriam ter sido reconhecidos;

c) 37-B da Lei n. 9.514/1997, pois o contrato de locação sem anuência escrita do fiduciário seria ineficaz perante terceiros e não poderia amparar o afastamento da indenização; e

d) 576 do Código Civil, porquanto o adquirente não estaria obrigado a respeitar locação sem cláusula de vigência registrada, razão pela qual a relação locatícia não poderia obstar a taxa de ocupação.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a sucumbência deveria ter como base o valor da causa divergiu do entendimento indicado em AgInt no REsp n. 1.955.244/PE e AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp n. 1.878.862/SP (fls. 548-549).

Requer o provimento do recurso para que se restabeleça a condenação ao pagamento da taxa de ocupação nos termos do art. 38 do Decreto-Lei n. 70/1966. Requer ainda o provimento do recurso para que se fixe a sucumbência em 10% do valor do imóvel e 10% sobre o valor de 12 alugueres, conforme critérios do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil (fls. 546-550).

Contrarrazões às fls. 565-571.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA57929675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:19
Código de Controle do Documento: 36f67d15-9053-4155-b8bb-440261ae4b15

A controvérsia diz respeito a ação de imissão na posse com pedido indenizatório em que a parte autora pleiteou a imissão na posse do imóvel arrematado em leilão e a condenação da ocupante ao pagamento de aluguel mensal e de taxas condominiais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau determinou a imissão na posse dos autores e condenou a ré ao pagamento de R$ 1.500,00 mensais a título de taxa de ocupação, além das despesas condominiais, desde a citação até a desocupação, fixando honorários em 10% sobre o valor da causa, com suspensão da exigibilidade pela gratuidade de justiça concedida à ré (fls. 351-357).

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para afastar a responsabilidade da locatária pelo pagamento da taxa de ocupação, acolheu a impugnação à gratuidade de justiça da ré, redistribuiu os honorários em 50% para cada polo e fixou, na instância recursal, honorários de 0,5% do valor da causa em desfavor dos autores (fls. 476-477).

I - Arts. 37-B e 38 do Decreto-Lei n. 70/1966

No recurso especial, a parte recorrente alega que a taxa de ocupação prevista no Decreto-Lei n. 70/1966 seria devida pela ocupante e que a ocupação indevida gerou lucros cessantes e vedação ao enriquecimento sem causa, devendo ser restabelecida a indenização arbitrada em primeiro grau.

O acórdão recorrido concluiu que a responsabilidade pela taxa de ocupação prevista no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 recai sobre o devedor fiduciante, e não sobre a locatária, bem como afastou a aplicação do art. 38 do Decreto-Lei n. 70/1966 em razão das peculiaridades do caso, uma vez que a locatária possuía contrato pessoal de habitação com a locadora, quem, verdadeiramente, estava recebendo os valores atinentes à locação, os quais

Documento eletrônico VDA57929675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:19
Código de Controle do Documento: 36f67d15-9053-4155-b8bb-440261ae4b15

deveriam, em tese, ser repassados aos adquirentes até a imissão na posse, citando precedentes do STJ (fls. 476-477).

Além disso, assentou que "o contrato de locação firmado entre a ré e a devedora fiduciante remonta a 01/12/2013 (ID 51439868) e não há notícias de inadimplemento da locatária em relação aos encargos da locação (ID 51439873). Para além, a responsabilidade principal é da devedora fiduciante, a qual detinha a posse indireta e lucrava com a exploração do imóvel, na posição de locadora" (fl. 477).

Esta Corte entende que a taxa de ocupação, prevista no art. 38 do Decreto-lei n. 70/1966, pode ser afastada diante das peculiaridades do caso concreto. Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. SÚMULAS N. 7 e 83/STJ.
>
> 1. A taxa de ocupação, prevista no art. 38 do Decreto-lei n. 70/66, pode ser afastada diante as peculiaridades do caso concreto.
>
> 2. Rever a conclusão a que chegou o Tribunal de origem com base no conjunto instrutório dos autos é incabível em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.
>
> 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.365.854/RS, de minha Relatoria, Terceira Turma, julgado em 14/6/2016, DJe de 16/6/2016.)

Ademais, a jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que o locatário do imóvel cuja propriedade foi consolidada nas mãos do credor fiduciário diante da inadimplência do devedor fiduciante (antigo locador do bem) não é parte legítima para responder pela taxa de ocupação, prevista no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, por não fazer parte da relação jurídica que fundamenta a cobrança da taxa em questão (REsp n. 1.966.030/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/11/2021, DJe de 30/11/2021).

Dessa forma, o acórdão está alinhado ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça, de que o locatário, por se tratar de terceiro estranho ao contrato

Documento eletrônico VDA57929675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:19
Código de Controle do Documento: 36f67d15-9053-4155-b8bb-440261ae4b15

de alienação fiduciária, não pode responder pelo pagamento da taxa de ocupação prevista no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, atraindo o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Além disso, rever as premissas fixadas pela instância ordinária demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que é inviável nesta via, em razão da Súmula n. 7 do STJ.

II - Arts. 408, 576 e 844 do Código Civil

Aduz a parte agravante que a ocupação indevida pela recorrida gerou lucros cessantes e deveria ser observada a vedação ao enriquecimento sem causa.

Afirma, ainda, que o contrato de locação não registrado e sem anuência escrita do fiduciário seria ineficaz perante terceiros, de modo que não poderia justificar o afastamento da taxa de ocupação devida aos adquirentes.

A questão referente à violação dos artigos acima não foi objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco no aresto que julgou os embargos de declaração – caso de aplicação das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

Nessa hipótese, para viabilizar o conhecimento do recurso especial, caberia à parte recorrente alegar ofensa ao art. 1.022 do CPC.

III - Divergência jurisprudencial

Sustenta a parte que o Tribunal de origem, ao fixar os honorários sobre o valor da causa divergiu dos entendimentos firmados nos julgados AgInt no REsp n. 1.955.244/PE e AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp n. 1.878.862/SP, que priorizam o proveito econômico como base de cálculo e admitem sucumbência sobre ambas as condenações quando houver cumulação de pedidos.

Para a admissão do recurso especial pela alínea *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, impõe-se a comprovação específica do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Documento eletrônico VDA57929675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:19
Código de Controle do Documento: 36f67d15-9053-4155-b8bb-440261ae4b15

Exige-se, para tanto, a juntada de cópia integral dos acórdãos paradigma (ou a indicação do repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados), bem como a realização de cotejo analítico, com demonstração clara da similitude fática entre os casos confrontados e da divergência na interpretação da lei federal. A mera transcrição de ementas como realizado, não satisfaz esse ônus argumentativo.

No caso, inexistente o confronto analítico, fica inviabilizada a apreciação do dissídio, estando prejudicado o conhecimento do recurso especial pela alínea *c*.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro em 2% 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.

Documento eletrônico VDA57929675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:56:19
Código de Controle do Documento: 36f67d15-9053-4155-b8bb-440261ae4b15

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.770.660 / DF

Número Registro: 2024/0391729-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07164088420228070001 7164088420228070001

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

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	: MURILO DE OLIVEIRA MACHADO
AGRAVANTE	: ANA CECILIA LEAO OSORIO MACHADO
ADVOGADO	: BRUNO VINICIUS SILVA COSTA - DF068534
AGRAVADO	: ELIZABETH RIBEIRO RODRIGUES
ADVOGADA	: MILENA MARCONE FERREIRA LEITE - DF039709
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59394565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:23:37
Código de Controle do Documento: a231feb3-d0a8-4303-a4a2-742a41ad1c51