SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2216647 - RS(2025/0201899-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	JULIANO DALLA COSTA
RECORRENTE	:	NADIA CARVALHO DE SILLOS
ADVOGADOS	:	CARINE LAIS NONNENMACHER CARDOSO - RS124222
		PAOLA REIS BOGORNI - RS127282
RECORRIDO	:	TITO LOPES DA LUZ
RECORRIDO	:	ZELIA TERESINHA MORO DA LUZ
ADVOGADOS	:	BRUNO DA LUZ FARION - RS123837
		RICARDO MUNARSKI JOBIM - RS047849

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE E TAXA DE OCUPAÇÃO. DEFINIÇÃO DO PERCENTUAL, DA BASE DE CÁLCULO E DO TERMO INICIAL NOS ARTS. 37-A E 24 DA LEI N. 9.514/1997. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, em apelação cível, que deu parcial provimento para fixar taxa de ocupação em 0,5% ao mês sobre o valor da arrematação, por cerca de cinco meses.
2. A controvérsia diz respeito à ação de imissão na posse de imóvel arrematado em leilão extrajudicial, com pedido de tutela de urgência e condenação ao pagamento de taxa de ocupação de 1% ao mês sobre o valor indicado contratualmente para leilão, desde a arrematação até a desocupação. O valor da causa foi fixado em R$ 736.381,80.
3. Na sentença, o Juízo julgou procedente a imissão na posse, confirmou a liminar, reconheceu a imissão efetiva, condenou os réus em custas e honorários de 10% do valor da causa e, em embargos de declaração, julgou improcedentes os pedidos de taxa de ocupação, ressarcimento de aluguéis e despesas de notificação.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para condenar ao pagamento de taxa de ocupação em 0,5% ao mês sobre o valor da arrematação, no período de 08/12/2022 a 16/05/2023, com atualização e juros nos termos do acórdão, mantendo os demais pontos e majorando honorários para 12%, com suspensão em razão da gratuidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se é possível flexibilizar o percentual

Documento eletrônico VDA54870844 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:52:21
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 9a888fe2-f93a-48a5-a6ec-5bf105ba0b8a

legal de 1% ao mês previsto no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997; (ii) saber se a base de cálculo da taxa corresponde ao valor do imóvel indicado contratualmente para venda em público leilão, nos termos do art. 24, caput, VI e parágrafo único, da Lei n. 9.514/1997; (iii) saber se o termo inicial da taxa deve observar a consolidação da propriedade e, para o arrematante, a arrematação; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial específica quanto à interpretação do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, nos precedentes apontados.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 fixa, de modo expresso, taxa de ocupação de 1% ao mês, sobre o valor indicado no contrato para leilão (art. 24, caput, VI e parágrafo único), exigível desde a consolidação da propriedade até a imissão na posse pelo sucessor, não havendo discricionariedade judicial para reduzir o percentual, alterar a base de cálculo ou postergar o termo inicial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: "1. Incide o art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 para fixar a taxa de ocupação em 1% ao mês, sem possibilidade de flexibilização judicial. 2. A base de cálculo da taxa é o valor do imóvel indicado no contrato para venda em público leilão, nos termos do art. 24, caput, VI e parágrafo único, da Lei n. 9.514/1997. 3. O termo inicial da taxa observa a consolidação da propriedade e, para o arrematante, conta da arrematação, até a imissão na posse."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 37-A, 24, caput, VI, parágrafo único; CF, art. 105, III, a, c; CPC, arts. 1.029, § 1º, 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Recurso Especial n. 1.999.485/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgados em 6/12/2022; STJ, Recurso Especial n. 2.090.551, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/9/2023; STJ, Recurso Especial n. 1.622.102/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 15/9/2016; STJ, Recurso Especial n. 1.328.656/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/8/2012.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Documento eletrônico VDA54870844 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:52:21
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 9a888fe2-f93a-48a5-a6ec-5bf105ba0b8a

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA54870844 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:52:21
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 9a888fe2-f93a-48a5-a6ec-5bf105ba0b8a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2216647 - RS(2025/0201899-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	JULIANO DALLA COSTA
RECORRENTE	:	NADIA CARVALHO DE SILLOS
ADVOGADOS	:	CARINE LAIS NONNENMACHER CARDOSO - RS124222
		PAOLA REIS BOGORNI - RS127282
RECORRIDO	:	TITO LOPES DA LUZ
RECORRIDO	:	ZELIA TERESINHA MORO DA LUZ
ADVOGADOS	:	BRUNO DA LUZ FARION - RS123837
		RICARDO MUNARSKI JOBIM - RS047849

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE E TAXA DE OCUPAÇÃO. DEFINIÇÃO DO PERCENTUAL, DA BASE DE CÁLCULO E DO TERMO INICIAL NOS ARTS. 37-A E 24 DA LEI N. 9.514/1997. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, em apelação cível, que deu parcial provimento para fixar taxa de ocupação em 0,5% ao mês sobre o valor da arrematação, por cerca de cinco meses.

2. A controvérsia diz respeito à ação de imissão na posse de imóvel arrematado em leilão extrajudicial, com pedido de tutela de urgência e condenação ao pagamento de taxa de ocupação de 1% ao mês sobre o valor indicado contratualmente para leilão, desde a arrematação até a desocupação. O valor da causa foi fixado em R$ 736.381,80.

3. Na sentença, o Juízo julgou procedente a imissão na posse, confirmou a liminar, reconheceu a imissão efetiva, condenou os réus em custas e honorários de 10% do valor da causa e, em embargos de declaração, julgou improcedentes os pedidos de taxa de ocupação, ressarcimento de aluguéis e despesas de notificação.

4. A Corte de origem reformou parcialmente para condenar ao pagamento de taxa de ocupação em 0,5% ao mês sobre o valor da arrematação, no período de

Documento eletrônico VDA54460952 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2026 18:48:26
Código de Controle do Documento: 2dddc4b4-fb65-493d-8ecc-bc69357d8d87

08/12/2022 a 16/05/2023, com atualização e juros nos termos do acórdão, mantendo os demais pontos e majorando honorários para 12%, com suspensão em razão da gratuidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se é possível flexibilizar o percentual legal de 1% ao mês previsto no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997; (ii) saber se a base de cálculo da taxa corresponde ao valor do imóvel indicado contratualmente para venda em público leilão, nos termos do art. 24, caput, VI e parágrafo único, da Lei n. 9.514/1997; (iii) saber se o termo inicial da taxa deve observar a consolidação da propriedade e, para o arrematante, a arrematação; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial específica quanto à interpretação do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, nos precedentes apontados.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 fixa, de modo expresso, taxa de ocupação de 1% ao mês, sobre o valor indicado no contrato para leilão (art. 24, caput, VI e parágrafo único), exigível desde a consolidação da propriedade até a imissão na posse pelo sucessor, não havendo discricionariedade judicial para reduzir o percentual, alterar a base de cálculo ou postergar o termo inicial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: "1. Incide o art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 para fixar a taxa de ocupação em 1% ao mês, sem possibilidade de flexibilização judicial. 2. A base de cálculo da taxa é o valor do imóvel indicado no contrato para venda em público leilão, nos termos do art. 24, caput, VI e parágrafo único, da Lei n. 9.514/1997. 3. O termo inicial da taxa observa a consolidação da propriedade e, para o arrematante, conta da arrematação, até a imissão na posse."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 37-A, 24, caput, VI, parágrafo único; CF, art. 105, III, a, c; CPC, arts. 1.029, § 1º, 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Recurso Especial n. 1.999.485/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgados em 6/12/2022; STJ, Recurso Especial n. 2.090.551, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/9/2023; STJ, Recurso Especial n. 1.622.102/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 15/9/2016; STJ, Recurso Especial n. 1.328.656/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/8/2012.

Documento eletrônico VDA54460952 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2026 18:48:26
Código de Controle do Documento: 2dddc4b4-fb65-493d-8ecc-bc69357d8d87

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JULIANO DALLA COSTA e por NADIA CARVALHO DE SILLOS com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível nos autos de ação de imissão na posse.

O julgado foi assim ementado (fls. 755-756):

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INOPONIBILIDADE AO ARREMATANTE. NÃO CONHECIMENTO DO APELO NESTE PONTO. JULGAMENTO SEPARADO DE AÇÕES CONEXAS. POSSIBILIDADE. TAXA DE OCUPAÇÃO. CUMULAÇÃO COM PEDIDO DE IMISSÃO. POSSIBILIDADE. FIXAÇÃO COM BASE EM CRITÉRIOS DE PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. PROVIMENTO PARCIAL.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> 1. Apelações interpostas em ação de imissão na posse promovida pelos arrematantes de imóvel adquirido em leilão extrajudicial. Os réus alegam nulidade do leilão, sob a argumentação de que a ação de imissão deveria ter sido julgada conjuntamente com a ação anulatória da arrematação, nos termos do art. 55, § 3º, do CPC, para evitar decisões conflitantes. Em contrapartida, os autores buscam a condenação dos réus ao pagamento de taxa de ocupação pelo período de permanência indevida no imóvel.
>
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
>
> 2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a sentença é nula por ausência de julgamento conjunto da ação de imissão na posse com a ação anulatória da arrematação; e (ii) estabelecer se é devida a taxa de ocupação durante o período de posse injusta e qual deve ser o critério para sua fixação.
>
> III. RAZÕES DE DECIDIR
>
> 3. O Código de Processo Civil não impõe a obrigatoriedade do julgamento conjunto de ações conexas, cabendo ao juiz a análise da conveniência da reunião, com base nos princípios da economia processual e da segurança jurídica. A reunião de processos é recomendável, mas não obrigatória, exceto se o risco de decisões conflitantes for iminente.
>
> 4. A alegação de nulidade do leilão extrajudicial não pode ser discutida na ação de imissão na posse, pois essa questão deve ser resolvida na ação anulatória específica. Os arrematantes não podem ser prejudicados por vícios que não lhes são oponíveis.
>
> A cumulação do pedido de imissão de posse com o pagamento de taxa de ocupação é compatível e juridicamente admissível, considerando que a taxa indeniza o arrematante pela privação do uso do imóvel. A jurisprudência do Superior Tribunal

Documento eletrônico VDA54460952 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2026 18:48:26
Código de Controle do Documento: 2dddc4b4-fb65-493d-8ecc-bc69357d8d87

de Justiça reconhece que essa indenização independe de dolo ou culpa do ocupante.
A taxa de ocupação deve ser fixada com base no valor do imóvel e no tempo de ocupação indevida, em respeito aos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade. No caso concreto, considerando o valor da arrematação e o período de 5 meses de ocupação, é razoável a fixação da taxa em 0,5% do valor da arrematação.
IV. DISPOSITIVO E TESE
7. Apelo dos réus conhecido em parte e, nesta parte, desprovido. Apelo dos autores parcialmente provido.
Tese de julgamento:
1. A reunião de ações conexas, como a de imissão na posse e a anulatória da arrematação, é facultativa e depende da conveniência processual, não sendo obrigatória na ausência de risco de decisões conflitantes.
2. A taxa de ocupação por posse injusta é devida independentemente de má-fé do possuidor, devendo ser fixada com base em critérios de proporcionalidade e razoabilidade, levando em conta o valor do imóvel e o período de ocupação indevida.
Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 55, § 3º; Lei nº 9.514/1997; CF/1988, art. 5 º, inc. XXII. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.729.593, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 04.06.2019.

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

a) Lei n. 9.514/1997, 37-A, porque o acórdão recorrido flexibilizou indevidamente o percentual legal de 1% ao mês, porquanto fixou a taxa de ocupação em 0,5%, e definiu termo inicial diverso do previsto em lei, visto que adotou a data de esgotamento da notificação extrajudicial em lugar da consolidação da propriedade e arrematação, e ainda utilizou como base de cálculo o valor da arrematação em vez do valor contratual indicado para leilão;

b) Lei n. 9.514/1997, 24, *caput*, VI, parágrafo único, pois o acórdão deixou de aplicar como base de cálculo o valor indicado no contrato para efeito de venda em público leilão, porquanto considerou o valor da arrematação, visto que a lei determina a utilização da quantia contratualmente indicada para fins de hasta pública.

Documento eletrônico VDA54460952 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2026 18:48:26
Código de Controle do Documento: 2dddc4b4-fb65-493d-8ecc-bc69357d8d87

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação do STJ firmada nos REsp n. 1.999.485/DF (Terceira Turma), REsp n. 2.090.551 (Terceira Turma) e REsp n. 1.622.102/SP (Quarta Turma), ao admitir discricionariedade para reduzir o percentual da taxa de ocupação para 0,5%, ao utilizar como base o valor da arrematação e ao fixar como termo inicial a data do esgotamento da notificação extrajudicial.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido e se fixe a taxa de ocupação em 1% ao mês, calculada sobre o valor do imóvel indicado no contrato para fins de leilão, a partir da consolidação/arrematação até a imissão na posse; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça o termo inicial na data da consolidação da propriedade fiduciária e, sucessivamente, na arrematação, e se adequem a correção e os juros conforme a legislação aplicável.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso não deve ser conhecido por incidir a Súmula n. 7 do STJ, pois demanda reexame de fatos e provas, sustenta a discricionariedade judicial para ajustar a taxa de ocupação à proporcionalidade e razoabilidade, com base no art. 402 do Código Civil, no art. 5º da LINDB e no art. 8º do CPC, e pugna pela manutenção do acórdão quanto ao percentual de 0,5% sobre o valor da arrematação, bem como pela manutenção da gratuidade da justiça (fls. 848-852).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de imissão na posse em que a parte autora pleiteou a concessão de tutela de urgência para desocupação e imissão na posse do imóvel arrematado em leilão extrajudicial, bem como a condenação dos réus ao pagamento de taxa de ocupação de 1% ao mês sobre o valor indicado

Documento eletrônico VDA54460952 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2026 18:48:26
Código de Controle do Documento: 2dddc4b4-fb65-493d-8ecc-bc69357d8d87

contratualmente para leilão, desde a arrematação até a efetiva desocupação; cujo valor da causa é de R$ 736.381,80 (fls. 750-752).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido de imissão na posse, confirmou a liminar e reconheceu a imissão efetiva dos autores, condenou os réus ao pagamento das custas e despesas processuais e fixou honorários advocatícios em 10% do valor da causa; em embargos de declaração, sanou omissão e julgou improcedentes os pedidos indenizatórios relativos à taxa de ocupação, ressarcimento de aluguéis e despesas de notificação (fls. 751-752).

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença para condenar os réus ao pagamento de taxa de ocupação mensal equivalente a 0,5% do valor da arrematação, no período de 08/12/2022 a 16/05/2023, com atualização pelo IPCA e juros de mora conforme constituição em mora por notificação extrajudicial e, a partir da vigência da Lei n. 14.905/2024, pela Taxa Selic; manteve os demais pontos e majorou os honorários para 12% do valor da causa, com suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade deferida (fls. 753-756).

II - Da alegada violação aos arts. 37-A e 24, *caput*, inciso VI e parágrafo único, da Lei n. 9.514/1997

O recorrente sustenta violação aos arts. 37-A e 24, *caput*, inciso VI e parágrafo único, da Lei n. 9.514/1997, alegando que o acórdão recorrido: (i) flexibilizou indevidamente o percentual legal de 1% ao mês, fixando a taxa de ocupação em 0,5%; (ii) definiu termo inicial diverso do previsto em lei, adotando a data de esgotamento da notificação extrajudicial em lugar da consolidação da propriedade e arrematação; e (iii) utilizou como base de cálculo o valor da arrematação em vez do valor contratual indicado para leilão.

Assiste-lhe razão.

O art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 estabelece:

Documento eletrônico VDA54460952 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2026 18:48:26
Código de Controle do Documento: 2dddc4b4-fb65-493d-8ecc-bc69357d8d87

> O fiduciante pagará ao credor fiduciário ou ao seu sucessor, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor de que trata o inciso VI do *caput* ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário até a data em que este ou seu sucessor vier a ser imitido na posse do imóvel.

O art. 24, *caput*, inciso VI e parágrafo único, por sua vez, dispõe:

> Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá: [...] VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do *caput* deste artigo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

No caso concreto, o acórdão recorrido reconheceu expressamente que "detém o magistrado discricionariedade para ajustar seu valor, em atendimento aos Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade", fixando a taxa em "valor equivalente a 0,5% do valor da arrematação, no período de 08/12/2022".

Tal entendimento contraria frontalmente os dispositivos legais citados, que estabelecem percentual específico (1%), base de cálculo determinada (valor contratual para leilão) e termo inicial definido (consolidação da propriedade), não conferindo discricionariedade ao julgador para alteração desses parâmetros.

III - Da alegada divergência jurisprudencial

O recorrente sustenta que o acórdão recorrido divergiu da orientação desta Corte Superior firmada nos REsp n. 1.999.485/DF, REsp n. 2.090.551 e REsp n. 1.622.102/SP, ao admitir discricionariedade para reduzir o percentual da taxa de ocupação, utilizar base de cálculo diversa e fixar termo inicial equivocado.

Procede a alegação.

Documento eletrônico VDA54460952 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2026 18:48:26
Código de Controle do Documento: 2dddc4b4-fb65-493d-8ecc-bc69357d8d87

No REsp n. 1.999.485/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/12/2022, DJe de 16/12/2022, esta Corte decidiu: "A jurisprudência desta Corte consolidou a compreensão de que, em face de uma (aparente) antinomia normativa, a existência de lei posterior e especial regendo o tema determina a norma aplicável à hipótese concreta."

O mesmo julgado concluiu: "Ante o exposto, pedindo vênia à Relatora, conheço e dou provimento ao recurso especial para, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/1997, autorizar a cobrança, pela parte recorrente, da taxa de ocupação do imóvel, [...] no percentual de 1% (um por cento) sobre o valor atualizado do imóvel."

No REsp n. 2.090.551, Ministro Moura Ribeiro, DJe de 06/09/2023, o Superior Tribunal de Justiça decidiu que a taxa deve ser calculada sobre "1% (um por cento) sobre o valor atualizado do imóvel", consistente na "quantia indicada para a alienação do imóvel em hasta pública".

Quanto ao termo inicial, no REsp n. 1.622.102/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 15/9/2016, DJe de 11/10/2016, esta Corte estabeleceu: "Assim, a posse injusta do devedor impede a reintegração na posse, primeiro, do credor fiduciário, até o momento em que arrematado o imóvel, após por terceiro, arrematante, que, então, passa a ter o direito ao recebimento da taxa, porque, a partir da arrematação, é a sua posse que está sendo obstada."

O acórdão recorrido, ao contrário, admitiu "discricionariedade" para reduzir o percentual legal, aplicou base de cálculo diversa da prevista em lei e estabeleceu termo inicial posterior à arrematação, divergindo manifestamente dos precedentes desta Corte Superior.

IV - Conclusão

Documento eletrônico VDA54460952 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2026 18:48:26
Código de Controle do Documento: 2dddc4b4-fb65-493d-8ecc-bc69357d8d87

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para fixar a taxa de ocupação em 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do imóvel indicado no contrato para fins de leilão (R$ 950.000,00), no período compreendido entre a data da arrematação (20/07/2022) e a data da imissão na posse (16/05/2023), com correção monetária e juros de mora na forma estabelecida pelo Tribunal de origem.**

É o voto.

Documento eletrônico VDA54460952 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2026 18:48:26
Código de Controle do Documento: 2dddc4b4-fb65-493d-8ecc-bc69357d8d87

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.216.647 / RS

Número Registro: 2025/0201899-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50009778820238210017 50082721620228210017

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

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

RECORRENTE	:	JULIANO DALLA COSTA
RECORRENTE	:	NADIA CARVALHO DE SILLOS
ADVOGADOS	:	CARINE LAIS NONNENMACHER CARDOSO - RS124222
		PAOLA REIS BOGORNI - RS127282
RECORRIDO	:	TITO LOPES DA LUZ
RECORRIDO	:	ZELIA TERESINHA MORO DA LUZ
ADVOGADOS	:	RICARDO MUNARSKI JOBIM - RS047849
		BRUNO DA LUZ FARION - RS123837

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA54845088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 00:58:44
Código de Controle do Documento: 359688d3-6053-441c-8f31-8315a443d057

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

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54845088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 00:58:44
Código de Controle do Documento: 359688d3-6053-441c-8f31-8315a443d057