



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225488 - DF(2025/0274123-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : TRUE SECURITIZADORA S.A.
ADVOGADOS : JANAINA ELISA BENELI - DF023224
DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138
BÁRBARA FERREIRA DE CAMPOS - DF060813
RECORRIDO : MARCORELIO SALES MENEZES
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TAXA DE OCUPAÇÃO (ART. 37-A DA LEI N. 9.514/1997). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. BASE DE CÁLCULO VINCULADA AO VALOR DO IMÓVEL PARA LEILÃO. INCIDÊNCIA DOS CRITÉRIOS CONTRATUAIS DE REVISÃO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que, em ação de reintegração de posse fundada na consolidação da propriedade fiduciária, fixou o termo inicial da taxa de ocupação na data da consolidação e manteve como base de cálculo o valor do imóvel previsto no contrato.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) a base de cálculo da taxa de ocupação deve observar o valor do primeiro leilão ou o valor contratual indicado para leilão, com critérios de revisão; (iii) subsiste enriquecimento sem causa.
3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aborda todas as teses arguidas pela parte, afastando os argumentos apresentados de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater todos os argumentos, desde que apresente fundamentação suficiente para sustentar sua decisão.
4. A base de cálculo da taxa de ocupação deve representar o valor do imóvel para venda em leilão público definido no contrato, acrescido

dos critérios contratuais para a respectiva revisão da importância, conforme previsão expressa do art. 24, VI, da Lei n. 9.514/1997.

5. Recurso conhecido em parte e, nessa extensão, parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225488 - DF(2025/0274123-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : TRUE SECURITIZADORA S.A.
ADVOGADOS : JANAINA ELISA BENELI - DF023224
DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138
BÁRBARA FERREIRA DE CAMPOS - DF060813
RECORRIDO : MARCORELIO SALES MENEZES
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TAXA DE OCUPAÇÃO (ART. 37-A DA LEI N. 9.514/1997). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. BASE DE CÁLCULO VINCULADA AO VALOR DO IMÓVEL PARA LEILÃO. INCIDÊNCIA DOS CRITÉRIOS CONTRATUAIS DE REVISÃO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que, em ação de reintegração de posse fundada na consolidação da propriedade fiduciária, fixou o termo inicial da taxa de ocupação na data da consolidação e manteve como base de cálculo o valor do imóvel previsto no contrato.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) a base de cálculo da taxa de ocupação deve observar o valor do primeiro leilão ou o valor contratual indicado para leilão, com critérios de revisão; (iii) subsiste enriquecimento sem causa.
3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aborda todas as teses arguidas pela parte, afastando os argumentos apresentados de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater todos os argumentos, desde que apresente fundamentação suficiente para sustentar sua decisão.
4. A base de cálculo da taxa de ocupação deve representar o valor do imóvel para venda em leilão público definido no contrato, acrescido

dos critérios contratuais para a respectiva revisão da importância, conforme previsão expressa do art. 24, VI, da Lei n. 9.514/1997.

5. Recurso conhecido em parte e, nessa extensão, parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por TRUE ADMINISTRADORA FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS S.A. (TRUE), em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TAXA DE OCUPAÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DO IMÓVEL PREVISTO NO CONTRATO CELEBRADO ENTRE O CREDOR FIDUCIÁRIO E O DEVEDOR FIDUCIANTE ATUALIZADO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em exame 1. Trata-se de apelação contra sentença proferida em ação de reintegração de posse na qual foram julgados procedentes os pedidos constantes da Inicial para deferir a reintegração de posse em favor da parte autora, além de condenar o réu ao pagamento de taxa de ocupação e de valores relacionados ao imóvel, como impostos, taxas, contribuições de condomínio e similares. II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em analisar o termo inicial de incidência da taxa de ocupação, bem como definir a sua base de cálculo. III. Razões de decidir 3. Conforme disposto no art. 37-A, da Lei nº 9.514/97, a taxa de ocupação deve incidir a partir da data da consolidação da propriedade até a imissão na posse do imóvel. 4. Nos termos do art. 1.245 do Código Civil, “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”. 5. A taxa de ocupação deve incidir a partir da consolidação da propriedade plena em nome da Apelante, que ocorreu em 11/07/2023, com a averbação da consolidação na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. 6. A base de cálculo da taxa de ocupação refere-se ao valor de que trata o inciso VI do caput ou o parágrafo único do art. 24 do referido diploma legal, 7. O valor a ser utilizado como base de cálculo para a fixação da taxa de ocupação não é a quantia pura e simplesmente declarada no leilão realizado, mas, sim, o valor do imóvel para fins de leilão indicado no contrato que serve de título ao negócio fiduciário. Irretocável a sentença nesse ponto. IV. Dispositivo 8. Recurso conhecido e parcialmente provido para determinar que o termo inicial de incidência da taxa de ocupação seja fixado na data da consolidação da propriedade plena em nome da Apelante, que ocorreu em 11/07/2023, com a averbação na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Mantém-se o valor fixado em sentença a título de base de cálculo para a fixação da taxa de ocupação. ____ Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.245; Lei nº 9.514/97, art.37-A e 24, inciso VI e parágrafo único. Jurisprudência relevante citada: TJDFT, Acórdão 178289, Rel. Robson Barbosa de Azevedo, 7ª Turma Cível, j. 08/11/2023.

Os embargos de declaração de TRUE foram rejeitados.

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, TRUE apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, *caput*, § 1º, IV, e 1.022, I, do Código de Processo Civil, sustentando contradição/obscuridade não sanada sobre a base de cálculo da taxa de ocupação; **(2)** violação dos arts. 24, VI, e 37-A da Lei n. 9.514/1997, defendendo que a base de cálculo deve observar o valor indicado para o primeiro leilão, no montante de R\$ 426.242,34 (quatrocentos e vinte e seis mil, duzentos e quarenta e dois reais e trinta e quatro centavos); **(3)** violação do art. 884 do Código Civil, por enriquecimento sem causa do recorrido em razão da adoção de valor histórico defasado.

Não houve contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Conheço em parte do recurso especial, o qual comporta parcial provimento.

No caso, a ação de reintegração de posse foi proposta por TRUE contra MARCORELIO SALES MENEZES, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária do imóvel e da permanência do devedor fiduciante na posse. A sentença deferiu a reintegração e condenou o réu ao pagamento de taxa de ocupação de 1% ao mês sobre R\$ 344.800,54 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos reais e cinquenta e quatro centavos), desde 23/8/2023, além de encargos e ressarcimentos, com correção pelo IPCA e, a partir da citação, pela taxa Selic, acolhendo parcialmente embargos para incluir ressarcimento de tributos e condomínio em liquidação. Em apelação, a 1ª Turma Cível fixou o termo inicial da taxa na consolidação da propriedade (11/7/2023) e manteve a base de cálculo definida na sentença, assentando que o parâmetro legal é o valor do imóvel para fins de leilão previsto no contrato, a ser encontrado por cálculo em liquidação, afastando a adoção direta do valor atribuído ao imóvel no leilão.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

De início, a recorrente TRUE arguiu a negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, *caput*, § 1º, IV, e 1.022, I, do Código de Processo Civil, sustentando que o acórdão estadual recorrido é contraditório e obscuro sobre a base de cálculo da taxa de ocupação.

Em que pese o esforço empreendido por TRUE, uma análise detida do acórdão proferido pelo TJDFT revela que a questão foi devidamente abordada, embora o resultado não tenha sido favorável aos interesses da recorrente.

Como se extrai do julgado, o Tribunal Distrital, ao proferir o acórdão objeto do nobre recurso, analisou pormenorizadamente o acervo probatório anexado aos autos e fundamentou a sua decisão, senão veja-se dos seguintes trechos:

Quanto à base de cálculo da taxa de ocupação, o mesmo art. 37-A , da Lei nº 9.514/97 , refere-se ao valor de que trata o inciso VI do caput ou o parágrafo único do art. 24 do referido diploma legal.

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.

Nota-se, portanto, que o valor a ser utilizado como base de cálculo para a fixação da taxa de ocupação não é a quantia pura e simplesmente declarada no leilão realizado, mas, sim, o valor do imóvel para fins de leilão indicado no contrato que serve de título ao negócio fiduciário.

Nesse contexto, é necessária a observância da Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, na qual consta que, em caso de leilão, o valor será, de fato, de R\$ 344.800,54, devidamente atualizado e acrescido de juros moratórios (ID 67153980, pag. 9).

Logo, ao contrário do que alega a Apelante, deve ser observada a integralidade das cláusulas constantes da escritura pública, sendo o valor do imóvel encontrado por cálculo a ser realizado em liquidação de sentença.

Portanto, não merece prosperar o pedido alteração da base de cálculo da taxa de ocupação para que passe a se considerar o valor atribuído ao imóvel em leilão (R\$ 426.242,34). Irretocável a sentença nesse ponto.

[...]

Ante o exposto, conheço e DOU PARCIAL PROVIMENTO à apelação para determinar que o termo inicial de incidência da taxa de ocupação seja fixado na data da consolidação da propriedade plena em nome da Apelante, que ocorreu em 11/07/2023, com a averbação 9/ 305975 na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. (e-STJ, fls. 362-364)

E, quando do julgamento dos embargos de declaração, o Colegiado estadual complementou sua fundamentação, abordando especificamente a base de cálculo da taxa de ocupação:

[...] A despeito das alegações da embargante, não se observa o vício apontado.

Isso, porque, o julgado, ao manter o valor fixado em sentença a título de base de cálculo para a fixação da taxa de ocupação, esclareceu ser “necessária a observância da Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, na qual consta que, em caso de leilão, o valor será, de fato, de R\$ 344.800,54, devidamente atualizado e acrescido de juros moratórios.”

Ressalte-se que a sentença condenou o réu ao pagamento da taxa de ocupação levando-se em consideração o valor do imóvel previsto em contrato como base de cálculo, e determinou a sua correção monetária, da seguinte maneira:

Condenar o réu ao pagamento de taxa de ocupação, à razão de 1% (um por cento) por mês, sobre o preço do imóvel previsto em contrato, de R\$ 344.800,54 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos reais e cinquenta e quatro centavos), tendo-se como referência o período de 23 de agosto de 2023 até a efetiva reintegração de posse. Os valores deverão ser corrigidos pelo IPCA a partir de cada vencimento (a ser considerado todo dia 23 do mês). A partir da citação, aplicar-se-á apenas a Taxa Selic.

Dessa forma, ao contrário do que afirma a embargante, não se estabeleceu, na fundamentação do acórdão, que se deveria observar as atualizações previstas na cláusula 7.1 da escritura pública para a base de cálculo da taxa de ocupação, mas sim que seria necessário considerar o valor do imóvel para fins de leilão indicado no contrato que serve de título ao negócio fiduciário. Confira-se:

[...]

Como se observa, a questão foi devidamente fundamentada no acórdão embargado, não havendo contradição/obscuridade a ser sanada, de modo que, se a embargante entende ter havido erro em relação à conclusão adotada, não se está diante de omissão, mas de pretensão de reforma do julgado, o que é inadmissível na via estreita dos aclaratórios. Ausentes, portanto, quaisquer dos vícios enumerados no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, REJEITO os embargos de declaração. (e-STJ, fls. 401-403).

Verifica-se, portanto, que o TJDFT abordou todas as teses arguidas pela parte recorrente, afastando os argumentos apresentados de forma fundamentada.

O fato de o resultado da análise não ter sido o desejado pela parte não configura, por si, negativa de prestação jurisdicional ou omissão. O julgador não está obrigado a rebater todos os argumentos das partes, desde que apresente fundamentação suficiente para sustentar sua decisão.

Desse modo, não há que se falar em negativa da prestação jurisdicional, uma vez que a insurgência da recorrente manifesta mero inconformismo com o mérito da decisão, o que não se coaduna com a arguida omissão que caracterizaria negativa de prestação jurisdicional.

(2) (3) Base de cálculo da taxa de ocupação prevista no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997

Na sequência, a recorrente afirmou que o acórdão estadual viola os arts. 24, VI, e 37-A da Lei n. 9.514/1997, uma vez que a base de cálculo da taxa de ocupação deve observar o valor indicado para o primeiro leilão, no montante de R\$ 426.242,34 (quatrocentos e vinte e seis mil, duzentos e quarenta e dois reais e trinta e

quatro centavos). Além disso, o recorrente deduziu que há violação do art. 884 do Código Civil, por enriquecimento sem causa do recorrido em razão da adoção de valor histórico defasado.

A Lei n. 9.514/1997, que disciplina o microsistema da alienação fiduciária de coisa imóvel, estabeleceu em seu art. 37-A uma sanção patrimonial ao devedor que se recusa a desocupar o imóvel após a extinção do seu direito, compensando o proprietário pela privação do uso e gozo do bem. A redação do supracitado dispositivo legal é clara e dispensa grande esforço interpretativo:

Art. 37-A. 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 imitado na posse do imóvel. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo aplica-se às operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

O art. 24, inciso VI, parágrafo único, da Lei n. 9.514/1997, por sua vez, determina que a base de cálculo da taxa de ocupação será o valor do imóvel para efeito de venda em leilão público, acrescido dos critérios de revisão. Somente na hipótese de o referido valor ser inferior ao adotado pelo órgão competente como base de cálculo do ITBI a importância deverá ser o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão. Dessarte, segue o texto literal da legislação:

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.

(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Logo, depreende-se que a interpretação do texto legal, sobre a base de cálculo da taxa de ocupação, não deixa margem para dúvidas.

O legislador definiu a base de cálculo da taxa de ocupação de forma objetiva e vinculada. A norma remete ao valor previsto no art. 24, inciso VI, da mesma Lei, que trata do "valor do imóvel" indicado no contrato de alienação fiduciária "para efeito de venda em público leilão", acrescido dos respectivos critérios de revisão.

Sobre o assunto, esta Turma já decidiu que se trata *de um valor previamente ajustado entre as partes (devedor e credor originais), que serve de parâmetro para a excussão da garantia. O legislador optou por este critério fixo e predeterminado, afastando a necessidade de discussões sobre o valor de mercado do aluguel ou o valor de arrematação, que pode variar por inúmeros fatores conjunturais. A finalidade foi criar um critério padronizado, de fácil apuração e com caráter dissuasório* (REsp n. 1.965.703/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025).

No caso concreto, a sentença de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos realizados por TRUE para condenar o réu ao pagamento da taxa de ocupação, o que fez nos seguintes termos:

b) condenar o réu ao pagamento de taxa de ocupação, à razão de 1% (um por cento) por mês, sobre o preço do imóvel previsto em contrato, de R\$ 344.800,54 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos reais e cinquenta e quatro centavos), tendo-se como referência o período de 23 de agosto de 2023 até a efetiva reintegração de posse. Os valores deverão ser corrigidos pelo IPCA a partir de cada vencimento (a ser considerado todo dia 23 do mês). A partir da citação, aplicar-se-á apenas a Taxa Selic. (e-STJ, fl. 254).

Veja-se que a Magistrada utilizou como base de cálculo o valor definido no contrato entre as partes, em conformidade com o que estabelecem os arts. 37-A e 24, inciso VI, da Lei n. 9.514/1997, mas deixou de ponderar sobre os "critérios de revisão" do montante, consoante previsto na legislação de regência e no contrato estabelecido entre as partes. Vê-se, nesse contexto, que a correção dos valores pelo IPCA a partir de cada vencimento diz respeito às parcelas vencidas, não se referindo à atualização da base de cálculo.

A fundamentação do acórdão recorrido, por sua vez, reconheceu que a base de cálculo da taxa de ocupação deve ser acrescida de correção monetária e juros de mora, o que vai ao encontro da argumentação da recorrente, mas não deu provimento ao recurso de apelação no ponto, mantendo expressamente o valor da sentença como base de cálculo:

Quanto à base de cálculo da taxa de ocupação, o mesmo art. 37-A, da Lei nº 9.514/97, refere-se ao valor de que trata o inciso VI do caput ou o parágrafo único do art. 24 do referido diploma legal.

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.

Nota-se, portanto, que o valor a ser utilizado como base de cálculo para a fixação da taxa de ocupação não é a quantia pura e simplesmente declarada no leilão realizado, mas, sim, o valor do imóvel para fins de leilão indicado no contrato que serve de título ao negócio fiduciário.

Nesse contexto, é necessária a observância da Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, na qual consta que, em caso de leilão, o valor será, de fato, de R\$ 344.800,54, devidamente atualizado e acrescido de juros moratórios (ID 67153980, pág. 9).

Logo, ao contrário do que alega a Apelante, deve ser observada a integralidade das cláusulas constantes da escritura pública, sendo o valor do imóvel encontrado por cálculo a ser realizado em liquidação de sentença.

Portanto, não merece prosperar o pedido alteração da base de cálculo da taxa de ocupação para que passe a se considerar o valor atribuído ao imóvel em leilão (R\$ 426.242,34). Irretocável a sentença nesse ponto.

[...]

Ante o exposto, conheço e DOU PARCIAL PROVIMENTO à apelação para determinar que o termo inicial de incidência da taxa de ocupação seja fixado na data da consolidação da propriedade plena em nome da

Apelante, que ocorreu em 11/07/2023, com a averbação 9/ 305975 na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. (e-STJ, fls. 362-364).

Nos embargos de declaração, o Colegiado estadual acrescentou:

[...] A despeito das alegações da embargante, não se observa o vício apontado.

Isso, porque, o julgado, ao manter o valor fixado em sentença a título de base de cálculo para a fixação da taxa de ocupação, esclareceu ser “necessária a observância da Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, na qual consta que, em caso de leilão, o valor será, de fato, de R\$ 344.800,54, devidamente atualizado e acrescido de juros moratórios.”

Ressalte-se que a sentença condenou o réu ao pagamento da taxa de ocupação levando-se em consideração o valor do imóvel previsto em contrato como base de cálculo, e determinou a sua correção monetária, da seguinte maneira:

Condenar o réu ao pagamento de taxa de ocupação, à razão de 1% (um por cento) por mês, sobre o preço do imóvel previsto em contrato, de R\$ 344.800,54 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos reais e cinquenta e quatro centavos), tendo-se como referência o período de 23 de agosto de 2023 até a efetiva reintegração de posse. Os valores deverão ser corrigidos pelo IPCA a partir de cada vencimento (a ser considerado todo dia 23 do mês). A partir da citação, aplicar-se-á apenas a Taxa Selic.

Dessa forma, ao contrário do que afirma a embargante, não se estabeleceu, na fundamentação do acórdão, que se deveria observar as atualizações previstas na cláusula 7.1 da escritura pública para a base de cálculo da taxa de ocupação, mas sim que seria necessário considerar o valor do imóvel para fins de leilão indicado no contrato que serve de título ao negócio fiduciário. Confira-se:

[...]

Como se observa, a questão foi devidamente fundamentada no acórdão embargado, não havendo contradição/obscuridade a ser sanada, de modo que, se a embargante entende ter havido erro em relação à conclusão adotada, não se está diante de omissão, mas de pretensão de reforma do julgado, o que é inadmissível na via estreita dos aclaratórios. Ausentes, portanto, quaisquer dos vícios enumerados

no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, REJEITO os embargos de declaração. (e-STJ, fls. 401-403).

Ocorre que, conforme visto alhures, a sentença de primeira instância deixou de considerar os "critérios de revisão" da importância definida no contrato de alienação fiduciária, de modo que o nobre apelo comporta parcial provimento tão somente para determinar que a base de cálculo da taxa de ocupação represente exatamente o valor do imóvel para venda em leilão público definido no contrato (R\$ 344.800,54), acrescido dos critérios contratuais para a respectiva revisão da importância, o que deverá ser apurado em cumprimento de sentença, por depender de simples cálculos aritméticos.

Em sentido semelhante, colaciono precedente da Terceira Turma:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. IMISSÃO NA POSSE. TAXA DE OCUPAÇÃO. ART. 37-A DA LEI N. 9.514/1997. PAGAMENTO. VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. A existência de medida liminar precária em outra ação, que garante a posse aos devedores, não afasta o interesse processual do adquirente em ajuizar ação de imissão na posse, que é o instrumento adequado para obter o direito de uso e gozo do bem. 2.

A taxa de ocupação, prevista no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, é devida a partir da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, e tem como base de cálculo o valor do imóvel para fins de leilão, conforme o art. 24, VI, da mesma lei.

3. O pagamento da taxa de ocupação, com base em expressa previsão legal, não se confunde com o enriquecimento sem causa, que é uma cláusula geral e de caráter subsidiário.

4. O reexame das premissas fáticas que levaram à conclusão do acórdão recorrido acerca do valor de avaliação do imóvel, com o intuito de aplicar a cláusula geral do enriquecimento sem causa, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, por força do óbice da Súmula 7/STJ.

Recurso especial improvido.

(REsp n. 1.965.703/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025)

Uma vez acolhida a tese recursal para adequar a base de cálculo da taxa de ocupação aos termos da legislação de regência, tenho como prejudicada a discussão de enriquecimento sem causa do recorrido.

Nesses termos, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial para, nessa extensão, **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, o que faço para determinar que a base de cálculo da taxa de ocupação represente exatamente o valor do imóvel para venda em leilão público definido no contrato (R\$ 344.800,54), acrescido dos critérios contratuais para a respectiva revisão da importância, o que deverá ser apurado em cumprimento de sentença, por depender de simples cálculos aritméticos.

Incabível a majoração dos honorários recursais na presente instância recursal, uma vez que não fixados no acórdão recorrido.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.225.488 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0274123-6

Número de Origem:

07097029620248070007 7097029620248070007

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TRUE SECURITIZADORA S.A.

ADVOGADOS : JANAINA ELISA BENELI - DF023224

DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138

BÁRBARA FERREIRA DE CAMPOS - DF060813

RECORRIDO : MARCORELIO SALES MENEZES

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS, pela parte: RECORRENTE:
TRUE SECURITIZADORA S.A..

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 04 de maio de 2026