



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3134054 - SP(2025/0497094-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LINEA HOME STYLE SPE EMPREENDIMENTO LTDA.
ADVOGADO : MARCELO JORDÃO DE CHIACHIO - SP287576
AGRAVADO : RODRIGO PAROS INACIO
ADVOGADO : DOUGLAS MARANHÃO MARQUES - SP378044

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLEMENTO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA. TAXA DE OCUPAÇÃO. BASE DE CÁLCULO. VALOR DO IMÓVEL PREVISTO NO CONTRATO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 24, VI, E 37-A DA LEI N. 9.514/1997. SUCUMBÊNCIA RECURSAL. ART. 85, § 11, DO CPC. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. INAPLICABILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A taxa de ocupação do imóvel, prevista no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, deve ser calculada com base no valor do imóvel estipulado no contrato para fins de leilão, nos termos do art. 24, VI, da mesma lei, devidamente atualizado, e não sobre o valor da consolidação da propriedade. Precedentes.
2. A majoração dos honorários advocatícios, conforme o art. 85, § 11, do CPC/15, é cabível apenas no caso de não conhecimento integral ou desprovimento do recurso pela parte que já foi condenada ao pagamento de honorários na origem. O provimento, ainda que parcial, do recurso, afasta a incidência da referida majoração. Precedente firmado em recurso especial repetitivo(Tema 1.059/STJ).
3. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento.

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 12/05/2026 a 18/05/2026, 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 Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 18 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3134054 - SP(2025/0497094-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LINEA HOME STYLE SPE EMPREENDIMENTO LTDA.
ADVOGADO : MARCELO JORDÃO DE CHIACHIO - SP287576
AGRAVADO : RODRIGO PAROS INACIO
ADVOGADO : DOUGLAS MARANHÃO MARQUES - SP378044

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLEMENTO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA. TAXA DE OCUPAÇÃO. BASE DE CÁLCULO. VALOR DO IMÓVEL PREVISTO NO CONTRATO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 24, VI, E 37-A DA LEI N. 9.514/1997. SUCUMBÊNCIA RECURSAL. ART. 85, § 11, DO CPC. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. INAPLICABILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A taxa de ocupação do imóvel, prevista no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, deve ser calculada com base no valor do imóvel estipulado no contrato para fins de leilão, nos termos do art. 24, VI, da mesma lei, devidamente atualizado, e não sobre o valor da consolidação da propriedade. Precedentes.

2. A majoração dos honorários advocatícios, conforme o art. 85, § 11, do CPC/15, é cabível apenas no caso de não conhecimento integral ou desprovimento do recurso pela parte que já foi condenada ao pagamento de honorários na origem. O provimento, ainda que parcial, do recurso, afasta a incidência da referida majoração. Precedente firmado em recurso especial repetitivo(Tema 1.059/STJ).

3. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LINEA HOME STYLE SPE EMPREENDIMENTO LTDA. (LINEA), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE C.C. INDENIZAÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO. I. Caso em exame Ação de imissão de posse c.c. indenização proposta pela vendedora em razão da inadimplência do compromissário comprador, que resultou na consolidação da propriedade pela credora fiduciária. A autora pleiteia imissão de posse e condenação do requerido ao pagamento de taxa de fruição e ressarcimento de despesas. O requerido apresentou reconvenção, buscando a revisão das obrigações contratuais e indenização por perdas e danos. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido inicial e improcedente a reconvenção. II. Questão em discussão A questão em discussão consiste em: (i) definir a base de cálculo da taxa de ocupação; (ii) a responsabilidade do requerido pelo pagamento de IPTU e taxas condominiais; (iii) a majoração de honorários. III. Razões de decidir A taxa de ocupação deve ser calculada sobre o valor da consolidação da propriedade, conforme art. 37-A da Lei 9.514/97. O requerido é responsável pelo pagamento de IPTU e taxas condominiais desde a imissão na posse até a desocupação do imóvel. IV. Dispositivo. Recurso parcialmente provido. (e-STJ, fl. 435)

Os embargos de declaração de LINEA foram rejeitados (e-STJ, fls. 505/507).

Nas razões do recurso, LINEA apontou (1) violação do art. 37-A da Lei nº 9.514/1997, sustentando que a taxa de ocupação deve incidir sobre o valor atualizado do imóvel, e não sobre o valor da consolidação; e (2) violação dos arts. 85, § 2º e § 11, do CPC, com tese de necessidade de redistribuição da sucumbência e majoração dos honorários recursais, apesar do provimento parcial da apelação.

Não houve apresentação de contraminuta por RODRIGO PAROS INACIO (RODRIGO) (e-STJ, fl. 537).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que merece parcial provimento.

(1) Da base de cálculo da taxa de ocupação. Violação do art. 37-A da Lei n. 9.514/97

LINEA sustenta que o TJSP violou o art. 37-A da Lei n. 9.514/97 ao determinar que a taxa de ocupação incidisse sobre o valor da consolidação da propriedade, em vez do valor atualizado do imóvel.

Assiste-lhe razão.

O acórdão recorrido, ao tratar da matéria, assim se manifestou:

(...) Em relação à base de cálculo, não comporta acolhimento o pedido da autora para que a taxa de ocupação de 1% incida sobre o valor atualizado do imóvel. Em conformidade com o art. 37-A da Lei 9.514/97, a base de cálculo da taxa de ocupação é o valor que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei (...) Portanto, em conformidade com o estipulado em lei, a taxa de ocupação foi corretamente estipulada em 1% sobre o valor da consolidação. (...) (e-STJ, fls. 438-439)

Todavia, o art. 37-A da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 13.465/17, dispõe de forma clara:

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 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.

Por sua vez, o art. 24, inciso VI, do mesmo diploma legal, estabelece que o contrato de alienação fiduciária deverá conter:

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

No caso dos autos, contudo, a sentença utilizou como base de cálculo o "valor da consolidação", o que foi mantido pelo Tribunal estadual. Essa interpretação diverge da expressa disposição legal, que vincula a base de cálculo ao valor do imóvel para fins de leilão, conforme estipulado contratualmente.

Dessa forma, a taxa de ocupação de 1% ao mês deve incidir sobre o valor de avaliação do imóvel previsto no contrato, devidamente atualizado, e não sobre o valor da consolidação da propriedade.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte Superior, embora trate de casos de arrematação, adota como base de cálculo o valor da arrematação, que se aproxima do valor de mercado, e não o valor da dívida consolidada, prestigiando a finalidade da norma de compensar o credor pela privação da posse do bem:

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.)

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 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.

(REsp n. 2.216.647/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)

Portanto, merece reforma o acórdão recorrido para determinar que a taxa de ocupação seja calculada sobre o valor de avaliação do imóvel.

(2) Dos ônus de sucumbência

Em seu apelo nobre, LINEA pugna pela reforma da decisão do TJSP, que deixou de majorar os honorários advocatícios em sede recursal, com base no artigo 85, § 11, do CPC.

O Tribunal estadual justificou a não majoração pelo acolhimento parcial do recurso de apelação de LINEA, que resultou na condenação de RODRIGO ao pagamento de IPTU e taxas condominiais (e-STJ, fl. 441).

O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema repetitivo 1.059, firmou a seguinte tese:

A majoração dos honorários de sucumbência prevista no artigo 85, parágrafo 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o artigo 85, parágrafo 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação.

No presente caso, o recurso de apelação da LINEA foi parcialmente provido pelo TJSP, o que afasta a possibilidade de majoração dos honorários recursais em desfavor da parte contrária, nos termos do entendimento consolidado por esta Corte Superior.

Ademais, a distribuição da sucumbência operada na origem (70% para o réu e 30% para a autora) reflete adequadamente o resultado da demanda principal, em que a autora teve seu pedido de taxa de ocupação acolhido, mas decaiu do pedido de ressarcimento de IPTU e condomínio, sendo este último ponto revertido apenas em sede de apelação. A pretensão de atribuir integralmente a sucumbência ao réu, com base no princípio da causalidade, não se sustenta, pois a própria autora decaiu de parte do seu pedido em primeira instância, o que justifica a sucumbência recíproca.

Portanto, a decisão do Tribunal de origem está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, não havendo que se falar em violação dos arts. 85, §§ 2º e 11, e 86 do CPC. Aplica-se ao caso, neste ponto, a Súmula 83/STJ.

Diante do exposto, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, apenas para reformar o acórdão recorrido a respeito da base de cálculo da taxa de ocupação, que deverá corresponder a 1% sobre o valor de avaliação do imóvel para fins de leilão.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.134.054 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0497094-1

Número de Origem:
10048713620228260309

Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LINEA HOME STYLE SPE EMPREENDIMENTO LTDA.

ADVOGADO : MARCELO JORDÃO DE CHIACHIO - SP287576

AGRAVADO : RODRIGO PAROS INACIO

ADVOGADO : DOUGLAS MARANHÃO MARQUES - SP378044

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, 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, 18 de maio de 2026