

Suspensão de leilão permite antecipar cobrança por uso do imóvel

A suspensão judicial de um leilão por iniciativa do devedor fiduciante autoriza que a taxa pela ocupação indevida do imóvel seja cobrada desde o momento da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mesmo na vigência da antiga redação do artigo 37-A da Lei 9.514/1997, que fixava o termo inicial da taxa na data de alienação do bem em leilão.

Reprodução



O imóvel leilado foi retomado porque o comprador não pagou o que foi combinado
Reprodução

Assim entendeu a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao dar provimento ao recurso de uma cooperativa de crédito para determinar que a taxa de ocupação do imóvel — retomado do comprador depois que ele deixou de pagar o contrato garantido por alienação fiduciária — incida na data da consolidação da propriedade. Atualmente, esse é o marco inicial de incidência da taxa, conforme a Lei 13.465/2017, que alterou o artigo 37-A da Lei 9.514/1997.

De acordo com o ministro Paulo de Tarso Sanseverino, autor do voto que prevaleceu no julgamento, o fato de o devedor ter obtido na Justiça a suspensão do leilão, postergando a reintegração da posse, justifica a incidência da taxa antes da alienação do imóvel (ou da sua adjudicação pelo credor, na hipótese de frustração do leilão), pois, assim, se indeniza o credor fiduciário pelo tempo em que esteve alijado da posse do bem.

Sanseverino ressaltou, porém, que a interpretação do artigo 37-A, em sua redação original, "não pode levar à conclusão de que em qualquer situação o credor possua direito à taxa de ocupação desde a consolidação da propriedade, e não da arrematação do imóvel, sob pena de fazer do Poder Judiciário legislador positivo".

Coisas diferentes

O ministro destacou que a propriedade fiduciária não se equipara à propriedade plena, por estar vinculada ao propósito de garantia da dívida, como expressamente dispõe o artigo 1.367 do Código Civil. O titular da propriedade fiduciária, segundo o magistrado, não goza de todos os poderes inerentes ao domínio, não tendo os direitos de usar e usufruir do bem.



"Essa limitação de poderes se mantém após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, pois essa consolidação se dá exclusivamente com o propósito de satisfazer a dívida", explicou ele.

Em seu voto, o ministro ressaltou ainda que a lei dá o prazo de apenas 30 dias após o registro da consolidação da propriedade para a realização da alienação extrajudicial, independentemente da desocupação do imóvel, período no qual as perdas experimentadas pela instituição financeira já são compensadas pela multa contratual.

Se o primeiro leilão for frustrado, a lei prevê a realização de um segundo em 15 dias, após o qual a dívida será extinta e as partes ficarão livres de suas obrigações.

"Havendo extinção da dívida, o imóvel deixa de estar afetado ao propósito de garantia, passando a integrar o patrimônio do credor de forma plena, o que se assemelha a uma adjudicação. A partir de então, o credor passa a titularizar todos os poderes inerentes ao domínio, fazendo jus aos frutos do imóvel, inclusive na forma da taxa de ocupação", afirmou Sanseverino. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.862.902**

Date Created

19/08/2021