



Bruna Braghetto: STJ e taxa de ocupação em alienação fiduciária

O artigo 37-A da Lei 9514/97 [1] prevê, nos contratos de financiamento imobiliário, o pagamento pelo devedor fiduciante ao credor fiduciário de taxa de ocupação do imóvel de 1% ao mês ou fração sobre o valor atualizado do bem, caso o devedor inadimplente permaneça na posse do imóvel após a rescisão do contrato pelo credor.



Recentemente o STJ (Superior Tribunal de Justiça) decidiu

que essa taxa não comporta redução pelo Poder Judiciário, oportunidade em que reformou acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal que reduzia a taxa para 0,5% por considerar o percentual fixado pela lei extremamente oneroso ao consumidor.

Neste caso, o devedor defendia que a taxa de ocupação do imóvel objeto de alienação fiduciária se enquadra como perdas e danos, nos termos do artigo 402, do CC, logo, alegou que seu arbitramento deveria seguir o princípio da razoabilidade, observando o que mais for adequado, necessário e proporcional à hipótese dos autos, notadamente a situação de vulnerabilidade do consumidor.

Porém, a 3ª Turma do STJ decidiu recentemente, ao final de 2022, por afastar o artigo 402 CC [2] e o Código de Defesa do Consumidor ao caso, resolvendo o conflito aparente de normas conforme o critério da especialidade.

Desta forma, fundamentou-se que, havendo mais de uma norma regulando a mesma situação jurídica, deve prevalecer os critérios da especialidade e cronologia estabelecidos no [artigo 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro](#).

A partir deste critério, norma que venha a ser criada posteriormente e especialmente sobre o tema, deve prevalecer em relação à norma geral.

De igual modo, o ministro relator afastou o Código de Defesa do Consumidor em razão de haver lei especial sobre o tema.

O STJ, ao adotar o princípio da especialidade, manteve posicionamento conservador, porque segundo a doutrina mais moderna, em caso de conflito de normas, há de ser utilizada a teoria do diálogo das fontes.



Segundo esta teoria, as normas jurídicas não se excluem apenas porque pertencem a ramos jurídicos distintos, mas se complementam.

Este entendimento propõe justamente um sentido de complementaridade entre o [Código Civil de 2002](#) e o [Código de Defesa do Consumidor](#), sobretudo nas matérias de direito contratual e responsabilidade civil, como é o caso da alienação fiduciária em garantia.

Logo, longe de afastar a exigibilidade da taxa da ocupação definida em lei especial, poder-se-ia, com base no artigo 402 CC e CDC, em caso de vulnerabilidade do consumidor, reduzir a taxa.

Por outro lado, a manutenção da imposição legal de 1% beneficia as instituições financeiras e traz mais segurança jurídica e confiabilidade no judiciário, podendo até fomentar este tipo de negócio em prol da habitação.

Por fim, na baliza de valores defendidos há de se privilegiar o bem de maior valor e, no caso do tema julgado pelo STJ, a confiança na economia sobrepôs-se ao Direito do Consumidor.

[1] Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

[2] Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.

Meta Fields