

# JULGADOS DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C RESCISÃO DE COMPRA E VENDA. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 282 DO STF. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A matéria referente aos temas dos arts. 26 e 27 da Lei n.º 9.514/1997, 26, VI, da Lei n.º 6.766/1979, 389, 402, 421 e 422 do CC/2002 e 1.026 do NCPC, bem como o dissídio jurisprudencial, não foi objeto de debate prévio nas instâncias de origem. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula n.º 282 do STF, aplicável por analogia. 2. No julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em 26/10/2022, **fixou a seguinte tese: "Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor"**. 3. **"Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis,**

**como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor"** (REsp n. 1.982.631/SP, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022).  
4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.488.690/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLEMENTO. AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA. LEILÕES INFRUTÍFEROS. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PELO BANCO. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. ALEGADA OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022, AMBOS DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A alegação de violação aos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, inciso II, ambos do Código de Processo Civil de 2015, não se sustenta, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte. 2. **Esta Corte Superior entende que, "frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário"** (REsp n. 1.654.112/SP, relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe de 26/10/2018). 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.542.839/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. INADIMPLENTO ANTECIPADO. LEI Nº 9.514/1997. INCIDÊNCIA. PRECEDENTES. 1. **A manifestação do adquirente em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária caracteriza o inadimplemento antecipado do contrato, situação que atrai a aplicação do procedimento especial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.** 2. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.076.009/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, DECORRENTE DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS DADOS EM GARANTIA FIDUCIÁRIA. CONTRATO DE CRÉDITO ROTATIVO RELIZADO ENTRE COOPERATIVA DE CRÉDITO E ASSOCIADO. INADIMPLENTO. AÇÃO PROMOVIDA PELO TERCEIRO GARANTIDOR (SÓCIO DA COOPERADA DEVEDORA), SOB O FUNDAMENTO DE QUE OS DÉBITOS EM ABERTO HAVERIAM DE SER PAGOS POR MEIO DO RESGATE DOS VALORES DESTINADOS À INTEGRALIZAÇÃO DA QUOTA SOCIAL NA FORMAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL. AUSÊNCIA DE PEDIDO EXPRESSO NESSE SENTIDO, COMO EXIGEM A LEI DE REGÊNCIA, O ESTATUTO SOCIAL DA COOPERATIVA DE CRÉDITO E OS TERMOS CONTRATADOS, NEM SEQUER POR OCASIÃO DE SUA CONSTITUIÇÃO EM MORA. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO. NECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. A controvérsia posta no presente recurso especial centra-se em saber se, diante do inadimplemento, por parte da empresa cooperada, de duas parcelas do Contrato de Crédito Rotativo, com alienação fiduciária de dois imóveis

dados em garantia por terceiro garantidor (sócio da empresa mutuária e autor da subjacente ação anulatória), a consolidação da propriedade de tais imóveis em favor da credora fiduciária apresenta-se lícita ou a cooperativa de crédito deveria, para efeito de pagamento, antes, ter-se valido da importância destinada à integralização da quota-parte da associada na formação do capital social da cooperativa. 2. A integralização da quota social, em conjunto com o preenchimento de determinados requisitos de ordem pessoal do pretendo associado, especificados no estatuto social da cooperativa, é a circunstância que, justamente, confere-lhe o status de cooperado, permitindo-lhe, assim, usufruir das finalidades precípua de uma cooperativa (no caso) de crédito, consistentes, resumidamente, em propiciar a seus associados, por meio da mutualidade, acesso facilitado ao crédito em moeda corrente, com taxa de juros consideravelmente menores daquelas praticadas no mercado financeiro e em condições mais vantajosas, além de outros serviços conexos ao crédito. 3. Em atenção às finalidades coletivas de uma cooperativa, sem perder de vista, por outro lado, o preceito do "livre acesso" - e, por consequência, o direito à retirada do associado -, que constitui um dos princípios basilares do cooperativismo, a Lei n. 5.764/1971 atribui aos estatutos sociais o dever de estabelecer as formas de restituição do capital integralizado pelo associado em razão de seu desligamento, que se dá "exclusivamente" por demissão, assim compreendido como o ato voluntário do cooperado de se retirar, manifestado por expresso pedido de sua parte (art. 32); por eliminação, em razão de aplicação de infração legal ou estatutária, preservado o contraditório (art. 33); e por exclusão, nas hipóteses estabelecidas no art. 35 (dissolução da pessoa jurídica; morte do cooperado; incapacidade civil e não cumprimento superveniente dos requisitos estatutários de ingresso ou de permanência). 4. Em se tratando de cooperativas de crédito, não há, em princípio, nenhum óbice para que o estatuto social preveja que as quotas-partes integralizadas possam fazer frente às operações de crédito devidas pelo cooperado à Cooperativa, previsão, aliás, comum a esse tipo

de cooperativa. É preciso atentar, todavia, para o fato de que a utilização dos valores destinados à integralização da quota social pode significar o próprio desligamento do associado da cooperativa, a exigir, a esse fim, expresso pedido do cooperado. Em se tratando de resgate parcial das quotas sociais, o qual também não prescinde da iniciativa do interessado, haverá a necessidade de se observar a subsistência de um número mínimo de quotas, além de autorização do conselho de administração, passível de ensejar, da mesma forma, o desligamento do cooperado. 5. O estatuto social da cooperativa recorrente, além de estabelecer que as quotas sociais integralizadas respondem como garantia das operações de crédito que o associado assumir perante a cooperativa, também previu, como não poderia deixar de ser, as formas de restituição total do capital integralizado pelo associado, em razão de seu desligamento, ou parcial, sempre, em ambos os casos, por solicitação expressa do associado. 6. Nos termos ajustados no contrato rotativo de crédito em comento, caberia à empresa cooperada, antes do vencimento das parcelas ajustadas, comunicar sua pretensão de resgatar os valores existentes em contas geridas pela cooperativa. Em se tratando da utilização de valores destinados à integralização de sua quota social, que, em última análise, poderia importar no seu desligamento da cooperativa (na modalidade, por demissão), com mais razão, esse pedido haveria de ser manifestado e formalizado perante a cooperativa, tal como dispõem os dispositivos legais que regem a matéria. Este pedido, por parte da empresa associada, jamais ocorreu - nem antes nem depois do vencimento. 7. **Devidamente notificada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de consolidação da propriedade dos imóveis dados em garantia fiduciária, a empresa cooperada não providenciou o pagamento, tampouco solicitou, a esse fim, o resgate dos valores destinados à integralização de sua quota social. Nesse quadro, a higidez da consolidação da propriedade dos imóveis em favor da credora fiduciária apresenta-se manifesta.** 8. Em conclusão, ainda que se afigure possível e lícita a utilização dos valores destinados à

integralização das quotas sociais para o pagamento de débito de operação de crédito contratado, a qual tem como consequência inarredável o próprio desligamento do cooperado ou, quando muito, a redução de sua participação social (passível de implicar, também, no desligamento), não dispensa, por expressa previsão legal (e, no caso, também estatutária e contratual), pedido do cooperado nesse sentido, a considerar, justamente, as graves consequências para o vínculo cooperativo. 9. Recurso especial provido. (REsp n. 2.118.482/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/4/2024, DJe de 25/4/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. INADIMPLENTO ANTECIPADO. INCIDÊNCIA DA LEI 9.514/97. AFASTAMENTO DO CDC. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Conforme **jurisprudência deste Superior Tribunal, "o pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, configura quebra antecipada do contrato (anticipatory breach), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente"** (REsp 1.867.209/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020, DJe de 30/9/2020). 2. **Na forma da jurisprudência do STJ, "diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em caso de rescisão**

**do contrato por iniciativa do comprador"** (Aglnt no AREsp 1.689.082/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe de 20/11/2020). 3. Afastada a incidência do CDC no caso, torna-se necessário o retorno dos autos à Corte estadual para que prossiga no exame do feito sob o enfoque da Lei 9.514/97. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (Aglnt no REsp n. 2.106.448/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 19/4/2024.)

**INCIDÊNCIA DE LAUDÊMIO. FATO GERADOR. TERMO INICIAL DA DECADÊNCIA (CIÊNCIA DA UNIÃO)**

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. TERRENO DE MARINHA. CESSÃO DE DIREITOS. FATO GERADOR. LAUDÊMIO. DECADÊNCIA. TERMO INICIAL. CIÊNCIA DA UNIÃO (SPU). EXIGIBILIDADE DO CRÉDITO. LIMITAÇÃO TEMPORAL. CINCO ANOS ANTERIORES À CIÊNCIA DA TRANSAÇÃO. OBSERVÂNCIA. 1. O art. 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987, com redação introduzida pela Lei n. 13.465/2017, dispõe que a transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil e da inscrição de ocupação de terrenos da União ou de cessão de direito a eles relativos dependerá do prévio recolhimento do laudêmio pelo vendedor, em quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno do imóvel, excluídas as benfeitorias. 2. A celebração do contrato de compra e venda é suficiente como fato gerador do laudêmio, pois o legislador estabeleceu como uma das hipóteses de incidência a mera cessão de direitos, a qual ocorre tão logo o negócio jurídico particular produza os seus efeitos, prescindindo, para fins de cobrança do laudêmio, do registro do respectivo

título no cartório de registro de imóveis. 3. A inexistência de registro imobiliário da transação (contratos de gaveta) não impede a caracterização do fato gerador do laudêmio, sob pena de incentivar a realização de negócios jurídicos à margem da lei somente para evitar o pagamento dessa obrigação pecuniária. 4. O art. 47, § 1º, da Lei n. 9.636/1998, estabelece que o prazo decadencial para constituição do crédito não tributário conta-se a partir do conhecimento por iniciativa da União. 5. Até que a credora seja cientificada da ocorrência do fato gerador, não se pode exigir, em regra, que adote providência para constituir formalmente o crédito. 6. A legislação limita a cinco anos a cobrança de créditos relativos ao período anterior ao conhecimento do fato gerador daqueles. 7. Não há razão jurídica para afastar essa disposição legal quanto ao laudêmio devido em casos de cessões particulares relativos ao período anterior ao conhecimento do fato gerador, visto que o legislador não diferenciou receitas patrimoniais periódicas (como foro e taxa) das esporádicas (como o laudêmio). 8. **Tese jurídica firmada: a) a inexistência de registro imobiliário da transação (contratos de gaveta) não impede a caracterização do fato gerador do laudêmio, sob pena de incentivar a realização de negócios jurídicos à margem da lei somente para evitar o pagamento dessa obrigação pecuniária; b) o termo inicial do prazo para a constituição dos créditos relativos ao laudêmio tem como data-base o momento em que a União toma conhecimento, por iniciativa própria ou por solicitação do interessado, da alienação do imóvel, consoante exegese do § 1º do art. 47 da Lei n. 9.636/1998, com a redação dada pela Lei n. 9.821/1999, não sendo, portanto, a data em que foi consolidado o negócio jurídico entre os particulares o marco para a contagem do prazo decadencial, tampouco a data do registro da transação no cartório de imóvel; c) o art. 47 da Lei n. 9.636/1998 rege toda a matéria relativa a decadência e prescrição das receitas patrimoniais não tributárias da União Federal, não havendo razão jurídica para negar vigência à parte final do § 1º do art. 47 do aludido diploma legal**

**quanto à inexigibilidade do laudêmio devido em casos de cessões particulares, relativas a período anterior ao conhecimento do fato gerador, visto que o legislador não diferenciou receitas patrimoniais periódicas (como foro e taxa) das esporádicas (como o laudêmio).** 9. No caso concreto, a SPU não pode exigir os valores relativos ao laudêmio decorrente da transação efetivada em 31/03/2004, por ter transcorrido mais de cinco anos da data do conhecimento dos fatos pela autoridade administrativa (16/03/2018), consoante regra prevista no § 1º do art. 47 da Lei n. 9.636/1998. 10. Recurso julgado sob a sistemática do art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 e do art. 256-N e seguintes do Regimento Interno do STJ. 11. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.951.346/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 10/5/2023, DJe de 19/5/2023.)

**NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL PARA FINS DE MORA NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM MÓVEL – DECRETO 911/69.**

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. AFETAÇÃO AO RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. TEMA N. 1.132. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM GARANTIA. COMPROVAÇÃO DA MORA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL COM AVISO DE RECEBIMENTO. PROVA DE REMESSA AO ENDEREÇO CONSTANTE DO CONTRATO. COMPROVANTE DE ENTREGA. EFETIVO RECEBIMENTO. DESNECESSIDADE. 1. Para fins do art. 1.036 e seguintes do CPC, **fixa-se a seguinte tese: Em ação de busca e apreensão fundada em contratos garantidos com alienação fiduciária (art. 2º, § 2º, do Decreto-Lei n. 911/1969), para a comprovação da mora, é suficiente**

**o envio de notificação extrajudicial ao devedor no endereço indicado no instrumento contratual, dispensando-se a prova do recebimento, quer seja pelo próprio destinatário, quer por terceiros.** 2. Caso concreto: Evidenciado, no caso concreto, que a notificação extrajudicial foi enviada ao devedor no endereço constante do contrato, é caso de provimento do apelo para determinar a devolução dos autos à origem a fim de que se processe a ação de busca e apreensão. 3. Recurso especial provido. (REsp n. 1.951.662/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Seção, julgado em 9/8/2023, DJe de 20/10/2023.)

**CRIME DE PARCELAMENTO DO SOLO. CONSTATAÇÃO DE ÁREA RURAL E NÃO URBANA. CONDUTA ATÍPICA.**

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CRIME DE PARCELAMENTO DE SOLO URBANO. ART. 50, I, DA LEI N. 6.766/1979. ABSOLVIÇÃO POR ATIPICIDADE DA CONDUTA. INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS CONCLUÍRAM PELA NATUREZA RURAL DO IMÓVEL. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. 1. **As instâncias ordinárias absolveram os agravantes da prática do crime previsto no art. 50, I, da Lei n. 6.766/1979, ao entendimento de que a conduta perpetrada é atípica, tendo em vista que o imóvel objeto de parcelamento não se situa em terreno urbano, mas, sim, em localidade rural,** de forma que rever tal posicionamento esbarraria, necessariamente, em aprofundado reexame de matéria fático-probatória, procedimento incabível na via eleita, nos termos da Súmula n. 7/STJ. 2. **De há muito a jurisprudência desta Corte consigna que "avaliar a finalidade do parcelamento de solo feito pelo recorrente, se a área em questão é ou não rural,**

**demandaria aprofundado exame do material cognitivo colhido"**  
(REsp n. 738.312/DF, Quinta Turma, rel. Min. Gilson Dipp, DJ de 24/10/2005). 3. Agravo regimental improvido. (AgRg no AREsp n. 2.254.384/MG, relator Ministro Jesuíno Rissato (Desembargador Convocado do TJDFT), Sexta Turma, julgado em 20/2/2024, DJe de 23/2/2024.)