

CONGRESSOS  
**IBRADIM**

**Centro-Oeste 2025**



# Alienação Fiduciária

Questões controvertidas

**Caio César Mota**

**Carlos Eduardo Resende**

**Larissa Águida Vilela Pereira de Arruda**

**Melhim Chalhub**

# Alienação Fiduciária

- Importância do instituto

**A Alienação fiduciária revolucionou o crédito no Brasil, trazendo mais segurança jurídica para o credor e acesso facilitado ao devedor, mas nem por isso isenta de controvérsias jurídicas.**



# Alienação fiduciária

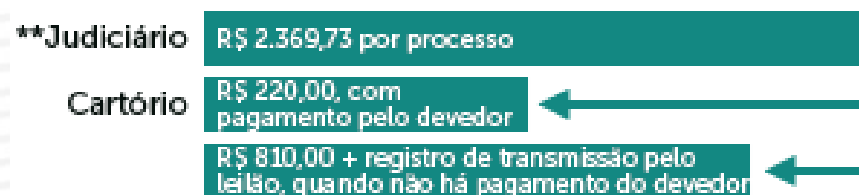
Ao realizar um financiamento imobiliário junto a um banco, um grande sonho é finalizar os pagamentos. Quando a dívida é quitada, o nome do banco é retirado do registro de imóvel, o que é chamado de baixa de alienação fiduciária (Lei nº. 9.514/97). O procedimento é feito no Cartório de Registro do imóvel e a transferência da propriedade passa para o nome do comprador.



## Tempo



## Custo (Imóvel de R\$ 300 mil)



## Etapas

Judiciário  
(7 etapas na Justiça)

- Petição Inicial
- Contestação
- Réplica
- Fase probatória
- Sentença
- Fase recursal (1 a 3 tribunais)
- Cumprimento de sentença

Cartório  
(de 3 a 5 etapas)

Com pagamento:

- Protocolo
- Notificação
- Pagamento pelo devedor

Sem pagamento:

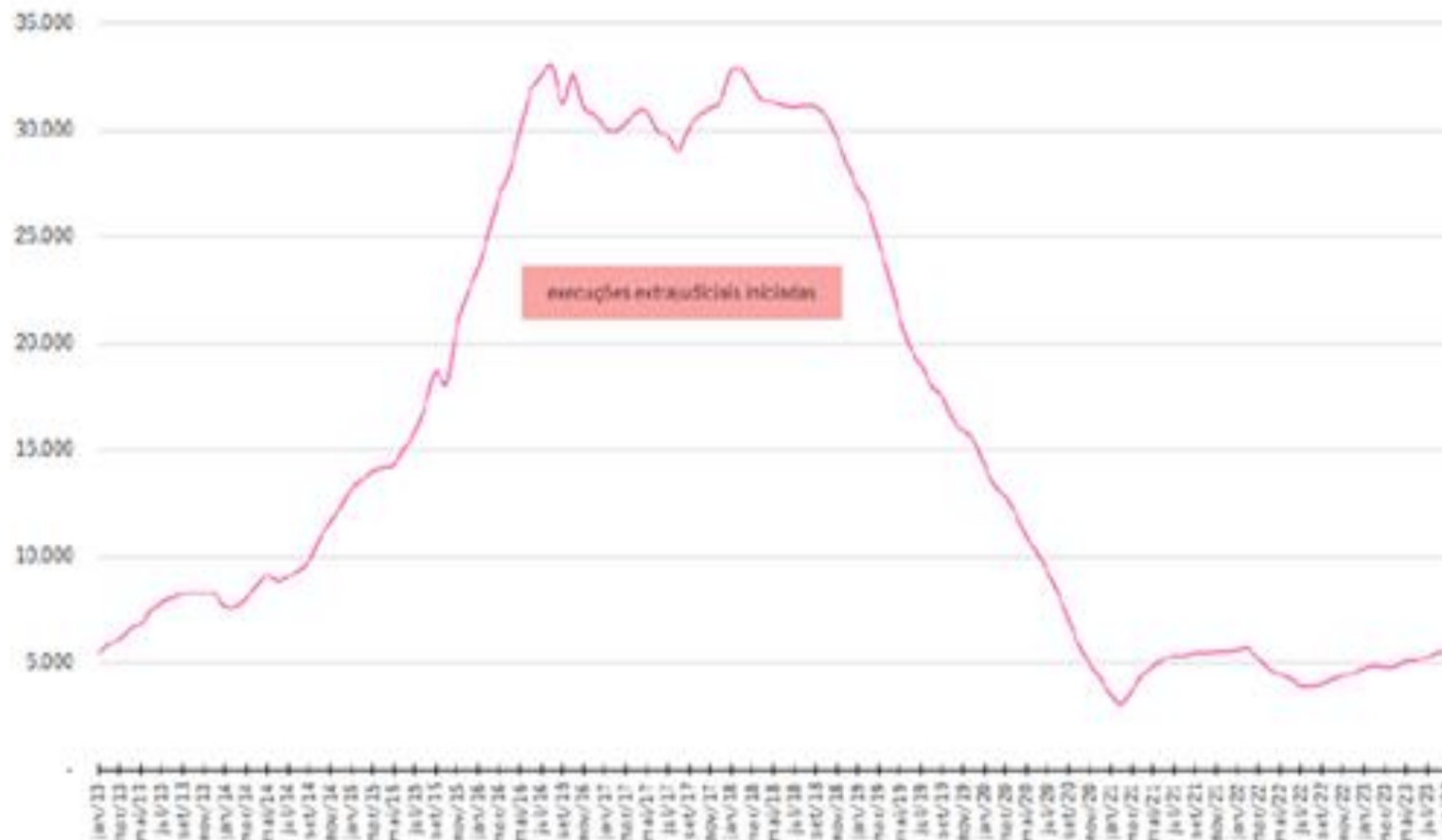
- Protocolo
- Notificação
- Certificação do não pagamento
- Consolidação da propriedade
- Leilões



## Participações Relativas / Alienação Fiduciária, Execuções e Consolidações (%)

O financiamento imobiliário por meio da Alienação Fiduciária tem se mostrado um instrumento cada vez mais importante para aquisição de imóveis habitacionais no Estado de São Paulo. Ao mesmo tempo, o Registro de Imóveis se mostra cada vez mais eficiente na recuperação de créditos por meio do processo de execução extrajudicial.

### REGISTROS DE SÃO PAULO (SP)



2016 a 2020



Recurso Extraordinário (RE) 860.631 SP

## **TEMA 982 STF – Constitucionalidade do procedimento**

“É constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal”.

- **Conceito – Lei 9.514/1997**
- **Natureza jurídica**



- Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, **poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.**
- **Provimento CNJ n. 172/2024 (06/06/2024) restringiu a formalização ao SFI, cons e SFH**
- **Prov. 175 (coop. crédito, comp. securitizadoras, agentes fiduciários e outros)**
- **MS 39.930-DF STF – Min. Gilmar Mendes**
- **Liminar CNJ – Pedido de Providências n. 0007122-54.2024.2.00.0000- Min. Mauro Campbell Marques - Suspendeu os efeitos dos Provimentos 172 e 175**
- **Forma de instrumentalização e de constituição (art. 1.227 CC)**
- **Código de Normas Minas Gerais, PA, MA, PB**



# Lei do Marco das Garantias – 14.711/2023

## Principais alterações do instituto

- Garantia de obrigação própria ou de terceiro
- Alienação fiduciária superveniente (art. 22, §3 Lei 9.514/)

§ 3º A alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, **é suscetível de registro no registro de imóveis desde a data de sua celebração**, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.

§ 6º O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária **faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações** de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no art. 31 desta Lei.

§ 8º O instrumento constitutivo da alienação fiduciária na forma do § 3º **deve conter cláusula com a previsão de que trata o § 6º deste artigo.**



# Lei do Marco das Garantias

## Principais alterações do instituto

### - Extensão da alienação fiduciária (art. 167, II, 37 Lei 6.015/73)

*Art. 9º-A Fica permitida a extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel, pela qual a propriedade fiduciária já constituída possa ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas de qualquer natureza, desde que:*

*I – sejam contratadas as **operações com o credor titular da propriedade fiduciária**; e*

*II – **inexistir obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel**, inclusive na forma prevista no § 3º do art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.*

### - PF ou Jurídica no âmbito do SFH e Empresas simples de crédito

### - Segundo leilão – quitação ou não da dívida? Depende

### - Financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial?

### - Art. 26-A

### - Art. 27.

### - Direito de preferência na aquisição do imóvel até o Segundo leilão



# Lei do Marco das Garantias

## Principais alterações do instituto

- Prazo de 30 dias para emissão termo de quitação

**Art. 25, § 1º-A** O não fornecimento do termo de quitação acarretará multa ao fiduciário equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo.

- Imóveis em mais de uma circunscrição
- Contrato pode estabelecer prazo de carência para expedir a intimação
- Prazo de até 60 dias para o leilão após a consolidação da propriedade



# Lei do Marco das Garantias

## Principais alterações do instituto

**Art. 30.** É assegurada ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A, **a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias,** desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no art. 26 desta Lei.

**Parágrafo único.** Arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, **excetuada a exigência de notificação do devedor e,** se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos.

- Formalidades para registro da garantia e consolidação da propriedade



# Lei do Marco das Garantias

## Principais alterações do instituto

Alterações no procedimento da hipoteca? Ressurgimento do instituto?

E-notificação

- <https://www.registrodeimoveis.org.br/servicos-interno/intimacao-consolidacao>



# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

“Tipologia do empreendimento como fator decisivo na escolha”

Loteamento / Cond. de Lotes / Loteamento com Acesso Controlado

- Autofinanciamento e ausência de desligamento bancário;
- Prazos alongados;
- Previsibilidade quando das resoluções contratuais/Blindagem temporária da Lei 13.876/18;
- Mitigação de risco quando da edificação no terreno;

“O sonho dos empreendedores imobiliários é comercializar seus empreendimentos uma vez só.”



# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

“Da utopia à realidade ”

## Contrato de natureza híbrida

Compra e Venda Pura – Relação de mútuo Financeiro

- Não precisa se preocupar com pedidos de rescisão imotivada;
- Crédito protegido;
- Execução célere da garantia;
- Edificação regular – o mercado será o termômetro quando do leilão;
- Reintegração na posse do bem, prevista em Lei;



# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis



# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

## Relativização do instituto pelo judiciário

- Relação de consumo – Sujeita a rescisão imotivada;
- Valor e forma de devolução ao adquirente na discricionariedade do julgador;
- Suspensões infundadas do procedimento executório da garantia;
- Edificação sem habite-se, sem alvará, qual o problema?;
- Pessoas morando no imóvel, e credor ingressou com reintegração de posse? INDEFIRO;



# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

“Tutela Jurisdicional quem entrega é o Judiciário”

Evolução do entendimento jurisprudencial - Tema 1095 – STJ:

- Tese firmada: *“Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrada em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/1997, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do CDC.”;*

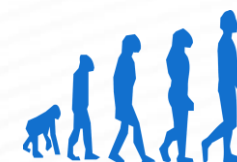
**Três requisitos cumulativos fixados:**

**1.Registro prévio** da alienação fiduciária no competente **Registro de Imóveis**.

**2.Inadimplemento** do devedor fiduciante.

**3.Constituição válida em mora**, na forma do **art. 26 da Lei nº 9.514/1997**.

➔ **Ausente qualquer um desses requisitos, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, inclusive a Súmula 543 do STJ.**



# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

“Tutela Jurisdicional quem entrega é o Judiciário”



Evolução do entendimento jurisprudencial - Embargos de Divergência (EREsp n. 1.866.844/SP).

Ementa: EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL.DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE COSCONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE.

1. **A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia**, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros;...

4. **A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto**, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas



# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

“Tutela Jurisdicional quem entrega é o Judiciário”

Evolução do entendimento jurisprudencial - Embargos de Divergência (EREsp n. 1.866.844/SP):

Ementa: EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL.DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE COSCONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE.

○ Mudanças:

➡ Afastou a necessidade de registro como **condição para a validade e eficácia** do contrato entre as partes.

➡ Mantém o registro como requisito **indispensável apenas** para a realização da **execução extrajudicial**.

✓ O contrato sem registro é ser **válido e eficaz**, mas a prática a execução extrajudicial somente será **possível após o registro**



# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

“Tutela Jurisdicional quem entrega é o Judiciário”



# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

“Tutela Jurisdicional quem entrega é o Judiciário”

Evolução do entendimento jurisprudencial - Terceira Turma no REsp n. 2.135.500/GO (Rel. Min. Nancy Andrighi):

Ementa: CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO POR OMISSÃO DELIBERADA DA ALIENANTE. VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA. **INCIDÊNCIA DA SUPRESSIO**. PERDA DO DIREITO DE INVOCAR A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DISCIPLINADA PELA LEI Nº 9.514/97. **APLICAÇÃO DO CC, DO CDC E DA SÚMULA Nº 543 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES FIXADA EM PARÂMETROS ADMITIDOS PELA JURISPRUDÊNCIA DO STJ**. RECURSO DESPROVIDO.



# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

“Tutela Jurisdicional quem entrega é o Judiciário”

“Evolução” do entendimento jurisprudencial - Terceira Turma no REsp n. 2.135.500/GO (Rel. Min. Nancy Andrighi):

○ Mudanças:

→ Introduziu um **refinamento casuístico**, aplicando expressamente o **princípio da boa-fé objetiva** e o instituto da **supressio**.

→ Considerou que a **inércia deliberada do credor em não registrar o contrato** por longo período (dois anos) **inibe o exercício posterior do direito à execução extrajudicial**, especialmente quando o registro só ocorre após a ciência de que o devedor pretende rescindir o contrato.

→ Assim, afastou a possibilidade de o credor, após longo silêncio, utilizar o registro como uma espécie de "**carta na manga**" para impedir a rescisão ou beneficiar-se do regime mais favorável da alienação fiduciária;



# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

“Tutela Jurisdicional quem entrega é o Judiciário”

**CENÁRIO ATUAL – STJ**



# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

“Tutela Jurisdicional quem entrega é o Judiciário”

## ☑ Casos com aplicação da Lei de Alienação Fiduciária

**Processo:** AREsp 2.680.089/GO (2024/0237305-7)

**Data do julgamento:** 13/09/2024 - Ministra Nancy Andrichi

**Fundamento principal:** Mesmo sem registro, o contrato com cláusula fiduciária tem eficácia entre as partes. A ausência de registro não autoriza rescisão por meio diverso ao previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997. Aplicado o entendimento firmado no **REsp 1.866.844/SP (Tema 1095/STJ)**.

**Resultado:** Afastada a aplicação do CDC. Determinado retorno dos autos ao TJGO para reapreciação com base na Lei nº 9.514/1997.

**Processo:** AREsp 2.863.626/GO (2025/0060596-4)

**Data do julgamento:** 30/04/2025 - Ministro Antonio Carlos Ferreira

**Fundamento principal:** A ausência de registro não afasta a aplicação da Lei nº 9.514/1997 entre as partes. A tentativa de aplicar o CDC foi afastada com base na jurisprudência pacífica da Corte, especialmente o **Tema 1095/STJ**. O STJ entendeu que o comprador não pode promover rescisão judicial direta em descumprimento ao procedimento legal da AF.

**Resultado:** Aplicação da Lei nº 9.514/1997. **Pedido inicial julgado improcedente.** Comprador condenado à sucumbência.

## ✗ Casos com aplicação do CDC

**Processo:** 2023/0314493-7 - REsp 2.135.500/GO

**Data do julgamento:** 05/11/2024 – Min. Nancy Andrichi

**Fundamento principal:** Alienação fiduciária registrada apenas após ciência da ação de rescisão contratual ajuizada pelos compradores. O STJ entendeu que essa conduta viola a boa-fé objetiva, configurando supressio. A ausência de registro tempestivo impede a aplicação da Lei nº 9.514/1997 e, portanto, não é admissível a execução extrajudicial. Aplicação do CDC e da Súmula 543/STJ.

**Resultado:** Aplicação do CDC. Rescisão do contrato com devolução das parcelas pagas (retenção de 10%). Negado provimento ao recurso da incorporadora e honorários majorados.

**Processo:** AREsp 2.464.809/DF (2023/0344777-6)

**Data do julgamento:** 29/02/2024 – Min. Moura Ribeiro

**Fundamento principal:** Ausência de registro da alienação fiduciária impede a aplicação da Lei nº 9.514/1997. Como não houve constituição da garantia fiduciária nem inadimplemento formal, o STJ aplicou o Tema 1095 e a Súmula 543/STJ. A relação foi tratada como pessoal, com incidência do CDC.

**Resultado:** Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Mantida a rescisão contratual com restituição parcial (considerando cláusula penal), afastada a incidência da Lei nº 9.514/1997. Majoração dos honorários advocatícios.

# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

“Tutela Jurisdicional quem entrega é o Judiciário”

## CENÁRIO ATUAL – TJGO

- Votos opostos com fundamentos similares;
- Mesmos julgadores, sentidos diferentes;
- Difícil prever o desfecho mesmo com decisões favoráveis anteriores;



A jurisprudência parece sofrer de “transtorno interpretativo dissociativo”.



# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

“Tutela Jurisdicional quem entrega é o Judiciário”

**Casos com aplicação da Lei de Alienação Fiduciária**

## 2ª Câmara Cível

**Processo:** 5198702-85.2022.8.09.0051

**Data do julgamento:** 20/02/2024

**Fundamento principal:** Contrato com cláusula de AF válida. Registro não é condição para eficácia entre as partes. Tema 1095 do STJ aplicado.

**Resultado:** Aplicação da Lei nº 9.514/1997. Indeferida devolução integral.

## 8ª Câmara Cível

**Processo:** 5089986-80.2022.8.09.0100

**Data do julgamento:** 07/03/2024

**Fundamento principal:** Pedido de rescisão voluntária = inadimplemento antecipado. Vendedora não inadimpliu. Aplicação do rito da Lei nº 9.514/97 mesmo sem registro.

**Resultado:** Aplicação da AF. Prevalência do rito da consolidação e leilão extrajudicial.

**Casos com aplicação do CDC**

## 3ª Câmara Cível

**Processo:** 5250040-97.2021.8.09.0051

**Data do julgamento:** 04/09/2023

**Fundamento principal:** Inaplicabilidade da Lei nº 9.514/1997 por ausência de registro da alienação fiduciária. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor (art. 53). Súmula 543/STJ.

**Resultado:** Sentença mantida. Retenção de 10% dos valores pagos considerada válida. Rejeitado pedido de majoração da retenção, exigência de registro contratual pela compradora e aplicação da Lei da Alienação Fiduciária.

## 5ª Câmara Cível

**Processo:** 5192685-79.2021.8.09.0100

**Data do julgamento:** 12/02/2023

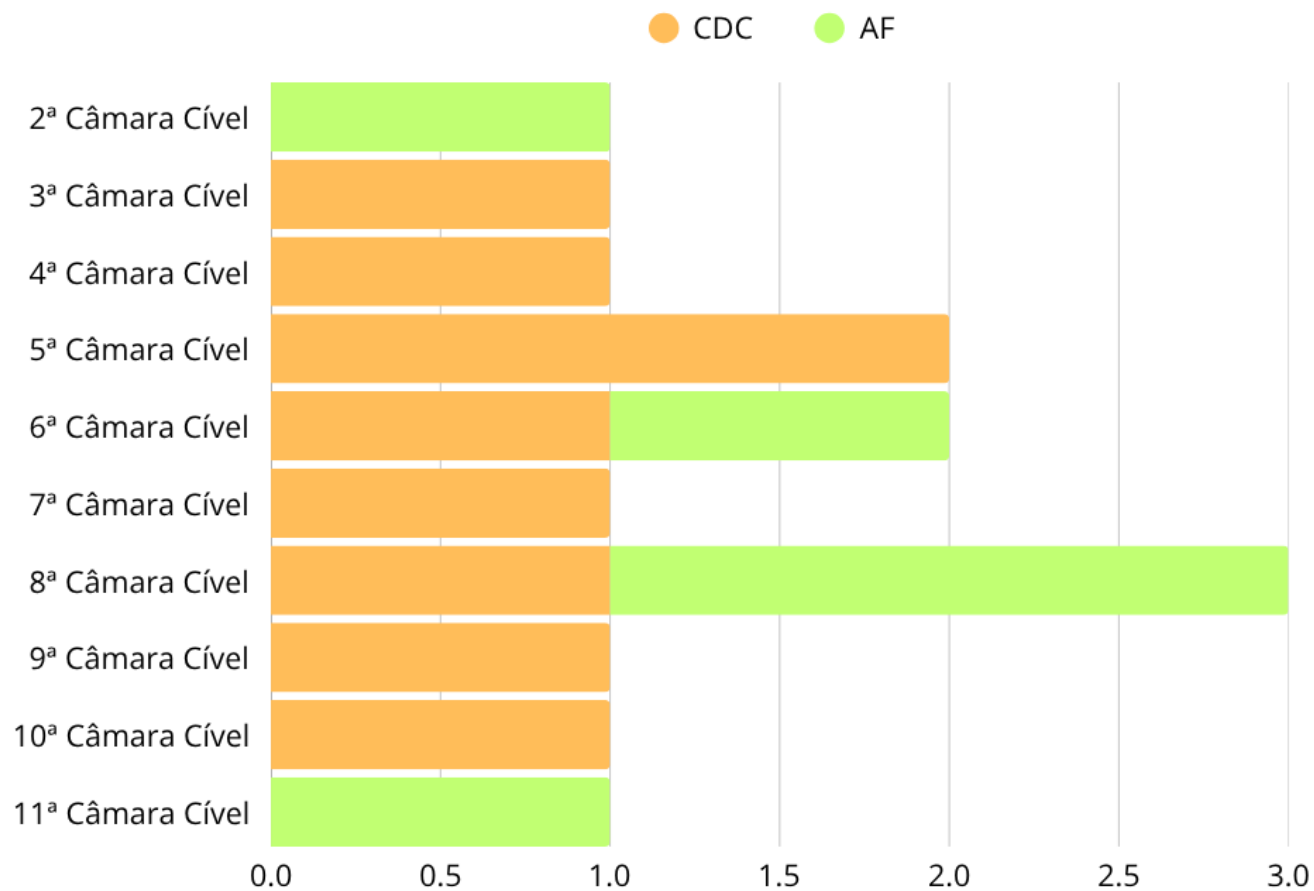
**Fundamento principal:** Inexistência de registro da alienação fiduciária impede a constituição da garantia. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula 543/STJ. Direito à rescisão contratual com devolução proporcional.

**Resultado:** Sentença que aplicou a Lei nº 9.514/1997 foi reformada para aplicar o CDC.



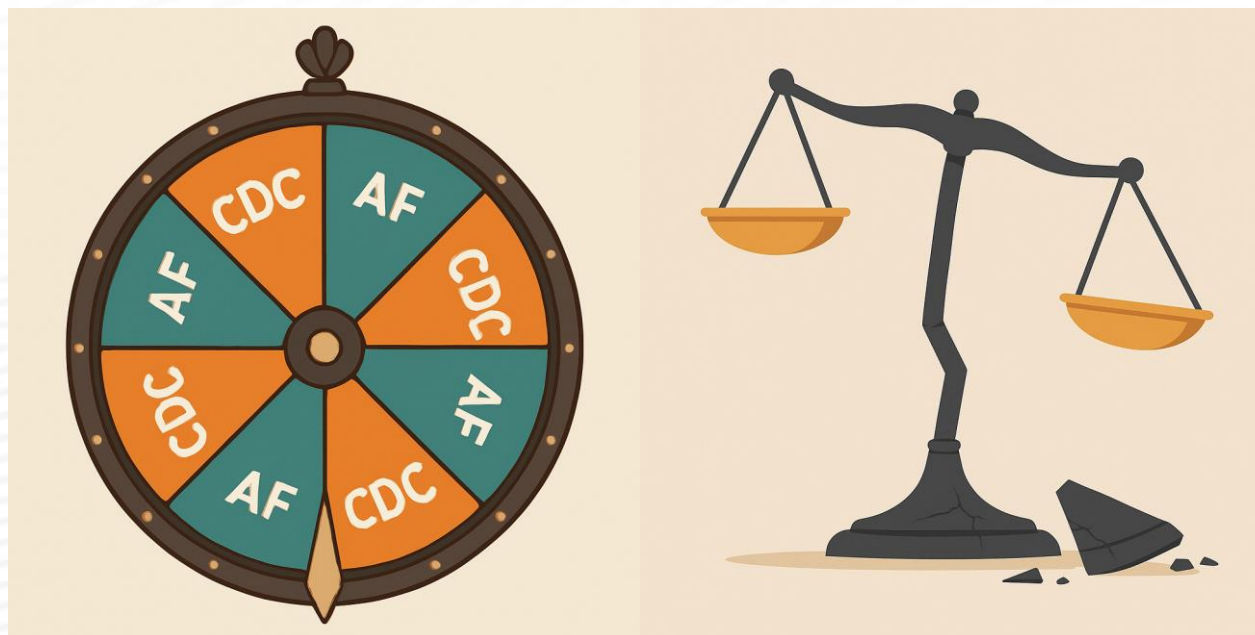
# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

“Tutela Jurisdicional quem entrega é o Judiciário”



# Alienação Fiduciária na Relação de Compra e Venda de Imóveis

“Tutela Jurisdicional quem entrega é o Judiciário”



# Imóvel alienado fiduciariamente pode ser penhorado para quitar dívida condominial – TEMAS 886 e 1266

Processos: REsp 1.929.926, REsp 2.082.647 e REsp 2.100.103



*Legenda da imagem*

- ao firmar contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante de condomínio edilício, a instituição financeira passa a ser titular da propriedade resolúvel do bem e, conseqüentemente, condômina.
- a instituição financeira, na qualidade de proprietária fiduciária, tem meios para exigir do devedor fiduciante o cumprimento de suas obrigações condominiais, podendo incluir em contrato cláusulas que previnam a inadimplência, prevendo a rescisão em caso de não pagamento.



# E a responsabilidade pelo IPTU?



*Legenda da imagem*



# Súmula 308/STJ



*Legenda da imagem*

“A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.”

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA -  
SEGUNDA SEÇÃO – J. 30/3/2005, DJ  
25/4/2005, p. 384



# Súmula 308/STJ

## Origem

### REsp 187.940-SP – DJ 21.6.1999

“Sistema Financeiro da Habitação. Casa própria. Execução. Hipoteca em favor do financiador da construtora. Terceiro promissário comprador. Embargos de terceiro. – Procedem os embargos de terceiro opostos pelos promissários compradores de unidade residencial de edifício financiado, contra a penhora efetivada no processo de execução hipotecária promovida pela instituição de crédito imobiliário que financiou a construtora. – O direito de crédito de quem financiou a construção das unidades destinadas à venda pode ser exercido amplamente contra a devedora, mas contra os terceiros adquirentes fica limitado a receber deles o pagamento das suas prestações, pois **os adquirentes da casa própria não assumem a responsabilidade de pagar duas dívidas, a própria, pelo valor real do imóvel, e a da construtora do prédio.**”

*Legenda da imagem*



## Súmula 308/STJ

# REsp 557.369-GO – DJ 8.11.2004

“[...] IMÓVEL. INCORPORAÇÃO. FINANCIAMENTO. SFH. HIPOTECA. TERCEIRO ADQUIRENTE. BOA-FÉ. NÃO PREVALÊNCIA DO GRAVAME. [...] O entendimento pacificado no âmbito da Segunda Seção deste STJ é no sentido de que, em contratos de financiamento para construção de imóveis pelo SFH, a hipoteca concedida pela incorporadora em favor do Banco credor, ainda que anterior, não prevalece sobre a boa-fé do terceiro que adquire, em momento posterior, a unidade imobiliária. [...]” (REsp 557.369-GO, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 7/10/2004, DJ 8/11/2004, p. 241)



# Súmula 308/STJ

## Fundamentos

1. Ao conceder o financiamento para construção na incorporação imobiliária a instituição financeira está ciente de que as unidades se destinam à venda durante a construção.
2. Para proteção do crédito e dos adquirentes a Lei 4.864/1965 criou as garantias reais de caução e cessão fiduciária dos créditos oriundos das promessas de venda.
3. No contexto da comercialização de imóveis integrantes de incorporação imobiliária cuja construção é financiada os adquirentes são merecedores de proteção legal



*Legenda da imagem*



# Súmula 308/STJ

## REsp 2.130.141-RS – Dje 27.5.2025

### Inaplicável ao SFI e demais operações fora do SFH

“CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SÚMULA N. 308 DO STJ. INAPLICABILIDADE. . SIMILARIDADE RATIO DECIDENDI NORMATIVA. HIPOTECA. INEXISTÊNCIA. VENDA A NON DOMINO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CESSÃO DE DIREITO. DEVEDOR FIDUCIANTE. TERCEIRO DE BOA-FÉ. INEFICÁCIA. PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO. RECURSO PROVIDO.

1. Não deve ser aplicado, por analogia, o entendimento firmado na Súmula n. 308 do STJ aos casos envolvendo garantia real por alienação fiduciária.

*Legenda da imagem*



# Súmula 308/STJ

## REsp 2.130.141-RS – Dje 27.5.2025

### Aplicação restritiva aos contratos do SFH

2. A ratio decidendi dos precedentes que deram ensejo à Súmula n. 308 do STJ está intrinsecamente ligada ao fato de o imóvel, dado como garantia hipotecária, ter sido adquirido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o qual estabelece normas mais protetivas para as partes vulneráveis. Portanto, o entendimento sintetizado nessa nota sumular não se aplica aos casos em que a transação imobiliária foi realizada pelo Sistema Financeiro Imobiliário.



# Súmula 308/STJ

## REsp 2.130.141-RS – Dje 27.5.2025

### Aplicação restritiva aos contratos do SFH

3. Em relação aos institutos da hipoteca e da alienação fiduciária, não há similaridade de tratamento jurídico entre o devedor hipotecário e o fiduciante. Enquanto o devedor hipotecário detém a propriedade, o devedor fiduciante possui apenas a posse direta do imóvel, sendo o negócio jurídico celebrado com terceiro de boa-fé, por conseguinte, ineficaz em face do proprietário do bem, o credor fiduciário.

3.1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, na venda a non domino, o negócio jurídico realizado por quem não é dono não produz efeito em relação ao proprietário, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente.

*Legenda da imagem*



# Súmula 308/STJ

## REsp 2.130.141-RS – Dje 27.5.2025

### Aplicação restritiva aos contratos do SFH

4. Não é possível estender uma hipótese de exceção normativa para restringir a aplicação de regra jurídica válida. A Súmula n. 308 do STJ criou uma exceção à regra geral do direito imobiliário sobre a prioridade registral, ao afirmar que a hipoteca celebrada entre a incorporadora e a instituição financeira não teria eficácia perante os adquirentes que conseguiram crédito por intermédio do Sistema Financeiro da Habitação.

*Legenda da imagem*



# Súmula 308/STJ

## REsp 2.130.141-RS – Dje 27.5.2025

### Aplicação restritiva aos contratos do SFH

4.1. O art. 29 da Lei n. 9.514/1997 dispõe que apenas com anuência expressa do credor fiduciário o devedor fiduciante pode transmitir os direitos sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

5. Recurso especial provido para julgar improcedente ação declaratória de ineficácia de garantia cumulada com desconstituição de gravame, afastando-se a determinação de desconstituição da consolidação da propriedade fiduciária.”



# Súmula 308/STJ

## REsp 2.130.141-RS – Dje 27.5.2025

### Voto condutor cita restrição ao SFH nos precedentes

“É importante ressaltar que a súmula respalda-se em 16 (dezesesseis) julgados, dos quais 11 (onze) expressamente informam que o crédito foi concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Ainda mais relevante é o fato de que, em grande parte dessas decisões, o financiamento imobiliário do SFH foi o principal fundamento para invalidar a hipoteca, estabelecida entre a incorporadora e o agente financeiro, perante os compradores do imóvel”

*Legenda da imagem*



# Súmula 308/STJ

## REsp 2.130.141-RS – Dje 27.5.2025

### Voto condutor fala de falta de diligência suficiente do comprador

“Destaque-se que os autores não agiram com suficiente diligência ao realizar o negócio jurídico com D&P, considerando que havia escritura pública devidamente registrada no cartório imobiliário, na qual constava a alienação fiduciária dos imóveis cujos direitos pretendiam adquirir.”

*Legenda da imagem*



# Súmula 308/STJ

## REsp 2.130.141-RS – Dje 27.5.2025

### Voto divergente

“Ademais, ainda que alegue a parte recorrente que a venda de bem alienado fiduciariamente, sem anuência do credor fiduciário, seria ineficaz, é certo que, sobre essa questão, o magistrado, com inegável razoabilidade, asseverou a quo competir à credora fiduciária - administradora do consórcio e efetiva financiadora da construção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário - fiscalizar e tomar ciência das negociações havidas com as unidades imobiliárias, notadamente quando o empreendimento é do tipo residencial, sendo posto à venda perante a coletividade, único efetivo propósito da incorporação imobiliária.”



# Súmula 308/STJ

## REsp 2.130.141-RS – Dje 27.5.2025

### Voto divergente

Desta forma, em que pese a relevância do tema trazido no judicioso voto do e. relator, com a devida vênia, o recurso especial não é cognoscível ante o evidente óbice das Súmulas nº 283 e 284/STF.”



*Legenda da imagem*



# Despesas de condomínio

REsp 1.929.926-SP

Relator, min. Antonio Carlos. Relator p/ acórdão, min Raul Araújo

Julgamento 12.3.2025, Dje 27.5.2025

Obrigaçã  
*propter rem*

*Legenda da imagem*



**REsp 1.929.926-SP**

**Relator, min. Antonio Carlos. Relator p/ acórdão, min Taul Araújo**

“CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO CRÉDITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício em que situado o imóvel alienado fiduciariamente, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao crédito condominial, tendo em vista a natureza propter rem da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.”

*Legenda da imagem*



# Despesas de condomínio

## REsp 1.929.926-SP

**Relator, min. Antonio Carlos. Relator p/ acórdão, min Taul Araújo**

**2. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode ser detentor de mais direitos que um proprietário pleno.**

**3. Assim, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos condominiais, por ser, afinal, sempre do proprietário o dever de quitar o débito para com o condomínio, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado a praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário sub-roga-se nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.**

*Legenda da imagem*



# Tema 1.095/STJ

## Relator Ministro Marco Buzzi

### REsp 1.891.498-SP

j. 26.10.2022  
Dje 19.12.2022

*Legenda da imagem*



# Tema 1.095/STJ

## Relator Min Marco Buzzi

"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."



*Legenda da imagem*

# Tema 1.095/STJ

## Relator Min Marco Buzzi

"Recursos Especiais 2.154.187-SP e 2.155.886-SP afetados “com o intuito de ampliar, de revisar ou de reafirmar o Tema n. 1.095 do Superior Tribunal de Justiça, e com fundamento no art. 256-D do RISTJ c/c art. 2º da Portaria STJ/GP 59, de 5 de fevereiro de 2024.”

*Legenda da imagem*



# Tema 1.095/STJ

## Relator Min Marco Buzzi

"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."



*Legenda da imagem*

# Tema 1.095/STJ

## Relator Min Marco Buzzi

Delimitação da controvérsia (2ª Seção STJ, 25.5.2025)

“Definir a legislação aplicável para situações de rescisão de contratos de compra e venda de imóveis garantidos por alienação fiduciária, na eventualidade de desistência do adquirente.”

*Legenda da imagem*



**Na alienação fiduciária, segurança jurídica e eficiência caminham lado a lado – cabe a nós, operadores do Direito, garantir que essa ferramenta continue a proteger crédito, patrimônio e confiança!**

CONGRESSOS  
**IBRADIM**  
Centro-Oeste 2025



# Obrigado!

[@caiocesarmota\\_](#)  
[@dr\\_carlosresende](#)  
[@larissaaguida](#)  
[@melhimchIhub](#)