



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2564359 - SP(2024/0039153-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **COLOMBO AGROINDUSTRIA S.A**
ADVOGADOS : **LUÍS ANTÔNIO ROSSI - SP155723**
 ALEXANDRE FONTANA BERTO - SP156232
AGRAVANTE : **ROGERIO BENEDITO BURIN**
AGRAVANTE : **FABIANA APARECIDA SERAVO BURIN**
AGRAVANTE : **TULIO ROSSI VIEIRA**
ADVOGADOS : **FERNANDO JOSÉ DE CUNTO RONDELLI - SP065525**
 EDER APARECIDO PIROLA - SP363461
AGRAVADO : **ROGERIO BENEDITO BURIN**
AGRAVADO : **FABIANA APARECIDA SERAVO BURIN**
AGRAVADO : **TULIO ROSSI VIEIRA**
ADVOGADOS : **FERNANDO JOSÉ DE CUNTO RONDELLI - SP065525**
 EDER APARECIDO PIROLA - SP363461
AGRAVADO : **COLOMBO AGROINDUSTRIA S.A**
ADVOGADOS : **SERGIO HENRIQUE FERREIRA VICENTE - SP101599**
 RAFAEL RODRIGUES DE OLIVEIRA - SP400070
 PEDRO HENRIQUE VICENTE RODRIGUES - SP453595
AGRAVADO : **HENRIQUE BONAN MARCELINO**
ADVOGADO : **JOÃO RICARDO SEVERINO CLAUDINO - SP263061**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. SUB-ROGAÇÃO DE DIREITOS DO ARREMATANTE. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS.

1. Ação de consignação em pagamento ajuizada por empresa de agroindústria, em razão de dúvida objetiva sobre quem deveria receber o pagamento pela cana-de-açúcar colhida em dois imóveis rurais arrematados por terceiro, diante de contrato de compra e venda de cana celebrado com os cultivadores. Pedido de depósito judicial e citação dos possíveis titulares do crédito.

2. Sentença de procedência do pedido consignatório reconhecendo como credores os contratantes que cultivaram a cana, com fundamento no art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra, e condenando o arrematante ao pagamento de custas e honorários.

3. Acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento à apelação do arrematante, julgando improcedente a consignatória, com fundamento no art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra, que prevê a sub-rogação do

adquirente nos direitos e obrigações do alienante, determinando o levantamento do valor pelo arrematante e condenando a autora ao pagamento de custas e honorários.

4. A questão em discussão consiste em saber se a sub-rogação do adquirente prevista no art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra se aplica ao caso de compra e venda de cana-de-açúcar, sem relação de arrendamento ou parceria, e se a dúvida objetiva sobre o legítimo titular do crédito justificaria o ajuizamento da ação de consignação em pagamento.

5. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece o direito do arrematante de imóvel à percepção dos frutos desde a lavratura do auto de arrematação, independentemente do registro da carta de arrematação no cartório de registro de imóveis.

6. A sub-rogação do adquirente nos direitos e obrigações do alienante, prevista no art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra, aplica-se ao caso em análise, considerando que o arrematante passou a ser o legítimo titular do crédito gerado pelo contrato de compra e venda de cana-de-açúcar.

7. Não há dúvida objetiva que justifique o ajuizamento da ação de consignação em pagamento, uma vez que a titularidade do crédito foi devidamente comprovada pela apresentação da carta de arrematação.

8. Agravos conhecidos para negar provimento aos recursos especiais.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2564359 - SP (2024/0039153-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : COLOMBO AGROINDUSTRIA S.A
ADVOGADOS : LUÍS ANTÔNIO ROSSI - SP155723
ALEXANDRE FONTANA BERTO - SP156232
AGRAVANTE : ROGERIO BENEDITO BURIN
AGRAVANTE : FABIANA APARECIDA SERAVO BURIN
AGRAVANTE : TULIO ROSSI VIEIRA
ADVOGADOS : FERNANDO JOSÉ DE CUNTO RONDELLI - SP065525
EDER APARECIDO PIROLA - SP363461
AGRAVADO : ROGERIO BENEDITO BURIN
AGRAVADO : FABIANA APARECIDA SERAVO BURIN
AGRAVADO : TULIO ROSSI VIEIRA
ADVOGADOS : FERNANDO JOSÉ DE CUNTO RONDELLI - SP065525
EDER APARECIDO PIROLA - SP363461
AGRAVADO : COLOMBO AGROINDUSTRIA S.A
ADVOGADOS : SERGIO HENRIQUE FERREIRA VICENTE - SP101599
RAFAEL RODRIGUES DE OLIVEIRA - SP400070
PEDRO HENRIQUE VICENTE RODRIGUES - SP453595
AGRAVADO : HENRIQUE BONAN MARCELINO
ADVOGADO : JOÃO RICARDO SEVERINO CLAUDINO - SP263061

EMENTA

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. SUBROGAÇÃO DE DIREITOS DO ARREMATANTE. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS.

1. Ação de consignação em pagamento ajuizada por empresa de agroindústria, em razão de dúvida objetiva sobre quem deveria receber o pagamento pela cana-de-açúcar colhida em dois imóveis rurais arrematados por terceiro, diante de contrato de compra e venda de cana celebrado com os cultivadores. Pedido de depósito judicial e citação dos possíveis titulares do crédito.

2. Sentença de procedência do pedido consignatório reconhecendo como credores os contratantes que cultivaram a cana, com fundamento no art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra, e condenando o arrematante ao pagamento de custas e honorários.

3. Acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento à apelação do arrematante, julgando improcedente a consignatória, com fundamento no art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra, que prevê a sub-rogação do adquirente nos direitos e obrigações do alienante, determinando o levantamento do valor pelo arrematante e condenando a autora ao pagamento de custas e honorários.

4. A questão em discussão consiste em saber se a sub-rogação do adquirente prevista no art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra se aplica ao caso de compra e venda de cana-de-açúcar, sem relação de arrendamento ou parceria, e se a dúvida objetiva sobre o legítimo titular do crédito justificaria o ajuizamento da ação de consignação em pagamento.

5. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece o direito do arrematante de imóvel à percepção dos frutos desde a lavratura do auto de arrematação, independentemente do registro da carta de arrematação no cartório de registro de imóveis.

6. A sub-rogação do adquirente nos direitos e obrigações do alienante, prevista no art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra, aplica-se ao caso em análise, considerando que o arrematante passou a ser o legítimo titular do crédito gerado pelo contrato de compra e venda de cana-de-açúcar.

7. Não há dúvida objetiva que justifique o ajuizamento da ação de consignação em pagamento, uma vez que a titularidade do crédito foi devidamente comprovada pela apresentação da carta de arrematação.

8. Agravos conhecidos para negar provimento aos recursos especiais.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos de Colombo Agroindústria S/A, bem como de Rogério Benedito Burin, Fabiana Aparecida Seravo Burim, e Túlio Rossi Vieira contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 250-254):

“AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO FUNDADA EM DÚVIDA SOBRE QUEM DEVERIA, LEGITIMAMENTE, RECEBER O CRÉDITO. IMÓVEIS RURAIS ARREMATADOS EM HASTA PÚBLICA. PRODUÇÃO DE CANA DE AÇÚCAR. CREDOR QUE, A PARTIR DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO, SUBROGOU-SE NO CRÉDITO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO REFORMADA. O arrematante tem o direito de receber os frutos desde a lavratura do auto de arrematação. Apelo provido.”

Os embargos de declaração opostos pela parte ora recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 261-264).

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 275-290), a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(I) Art. 92, § 5º, da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra) — fls. 269-270. Tese: teria havido contrariedade porque o acórdão aplicaria a sub-rogação do adquirente prevista para contratos de arrendamento ou parceria a uma relação que seria apenas de compra e venda de cana, sem arrendamento ou parceria (fls. 269-270);

(II) Art. 335, IV, do Código Civil, e art. 547 do Código de Processo Civil — fls. 270-271. Tese: teria sido negada vigência ao regime da consignação em pagamento, pois, diante da dúvida sobre quem legitimamente receberia o preço, a ação seria cabível e não deveria ter sido julgada improcedente nem gerar condenação em honorários (fl. 271).

Contrarrazões ofertadas (e-STJ, fls. 295-301).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSP inadmitiu os apelos nobres (e-STJ, fls. 310-311 e 312-313), dando ensejo aos presentes agravos (e-STJ, fls. 316-327 e 338-340).

Contraminuta oferecida (e-STJ, fls. 343-345).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a parte autora sustentou existir dúvida objetiva sobre quem deveria receber o pagamento pela cana-de-açúcar colhida em dois imóveis rurais arrematados por terceiro, diante de contrato de compra e venda de cana celebrado com os cultivadores. Em razão disso, foi ajuizada ação de consignação em pagamento, com fundamento nos arts. 334 e 335, IV, do Código Civil e nos arts. 540 a 542 do Código de Processo Civil, requerendo depósito judicial e citação dos possíveis titulares do crédito.

Na sentença, julgou-se procedente o pedido consignatório, reconhecendo como credores os contratantes que cultivaram a cana (Rogério, Fabiana e Túlio), aplicando-se o art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra para afirmar que a alienação do imóvel não interromperia a vigência de contratos agrários, mas que o arrematante não se teria imitado na posse nem contribuído para a produção. A sentença condenou o arrematante Henrique ao pagamento de custas e honorários e autorizou o levantamento dos depósitos pelos vencedores após o trânsito em julgado (e-STJ, fls. 178-182).

No acórdão, foi concedido provimento à apelação de Henrique para julgar improcedente a consignatória, assentando que, a partir da expedição da carta de arrematação, o

adquirente se sub-rogaria nos direitos e obrigações do alienante (art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra), tendo direito aos frutos desde a lavratura do auto de arrematação, o que afastaria a dúvida objetiva quanto ao destinatário do pagamento. O acórdão recorrido determinou o levantamento do valor pelo arrematante e impôs à autora o pagamento de custas e de honorários de 10% sobre o valor da causa, dividido entre os corréus (e-STJ, fls. 250-254).

As irresignações não merecem prosperar.

Com efeito, a controvérsia suscitada entre as partes diz respeito ao legítimo titular do crédito proveniente de contrato de compra e venda de cana-de-açúcar celebrado entre a recorrente Colombo Agroindústria S/A e os também recorrentes Rogério Benedito Burin, Fabiana Aparecida Seravo Burim e Túlio Rossi Vieira, cujo cultivo e extração ocorrera em diversos bens imóveis destes.

O acórdão do Tribunal de origem deu provimento à apelação, para julgar improcedente a ação de consignação em pagamento, fundamentado em que, a partir da apresentação de carta de arrematação de bens imóveis em favor do corréu Henrique Bonan Marcelino, já não existiria dúvida razoável acerca do verdadeiro titular do crédito gerado pelo contrato de compra e venda de cana-de-açúcar.

Extraio do acórdão do Tribunal de origem os trechos a seguir transcritos, que são bem esclarecedores da controvérsia suscitada entre as partes (e-STJ, fls. 252-254):

“Cuida-se de ação de consignação em pagamento proposta por Colombo Agroindústria S/A contra Rogério Benedito Buri, sua esposa, Fabiana Aparecida Seravo Burin, Túlio Rosse Vieira e Henrique Bonan Marcelino. A requerente aduziu haver firmado, em 01/04/2019, com os requeridos Rogério, Fabiana e Túlio contrato de compra e venda de cana-de-açúcar a ser cultivada por eles em diversos imóveis rurais. Todavia, tendo sido procurada por Henrique, que lhe apresentou a carta de arrematação expedida nos autos do processo n.º 1000840-88.2016.8.26.0274, que informava a arrematação de dois imóveis rurais denominados Sítio Tijuco Preto e Sítio Nossa Senhora Aparecida, ficou em dúvida sobre quem seria a parte legítima para receber e houve por bem consignar o pagamento em juízo. Feito este resumo dos principais pontos, necessários à compreensão da controvérsia, passa-se a decidir. O novo proprietário, a partir da expedição da Carta de Arrematação, passou, sim, a ser o novo titular do crédito. O próprio art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra, transcrito na sentença, deixa claro que o adquirente fica sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.(...) Assim, não havendo dúvida objetiva, tal que justificasse o ajuizamento da consignação em pagamento, a ação deve ser julgada improcedente, condenada a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa, total que deverá ser dividido entre os corréus. O valor depositado deverá ser levantado pelo corréu Henrique, ora apelante. Isto posto, pelo meu voto, dou provimento ao apelo.”

O acórdão do Tribunal de origem foi proferido em sintonia com a jurisprudência consolidada nesta Corte Superior. Confira-se:

“RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. EXECUÇÃO. ARREMATACÃO DE BEM IMÓVEL LOCADO. DIREITO À PERCEPÇÃO DOS ALUGUEIS. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. FORMALIZAÇÃO DO AUTO DE ARREMATACÃO. AUSÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

DA CARTA DE ARREMATACÃO. FRUTOS DO BEM ARREMATADO. DIREITO DO **ARREMATANTE**. (CPC, ART. 694; CC/1916, ARTS. 530, I, e 533). RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Assim como sucede nas operações de venda e compra de imóvel, desde a celebração do respectivo contrato, normalmente por escritura pública, a transferência do domínio e posse sobre o bem já se opera entre transmitente e adquirente. O registro posterior do contrato no registro imobiliário, com a transferência da propriedade sobre o imóvel, é requisito de validade perante terceiros (efeito erga omnes), mas não entre os próprios contratantes, já obrigados desde a celebração do negócio. Ante terceiros é que somente com o registro imobiliário se tem como transmitida a propriedade do imóvel, aperfeiçoando-se, **em** face de pessoas estranhas à relação contratual originária, a transferência de domínio de imóvel.

2. O mesmo ocorre na arrematação de bem penhorado **em** execução, quando o devedor executado, após devidamente lavrado e formalizado o respectivo auto, já não pode desconhecer sua condição de expropriado do bem imóvel que antes lhe pertencia. No momento **em** que a alienação judicial se torna perfeita e acabada, o bem deixa de integrar o patrimônio do devedor, independentemente de formalização do registro imobiliário da Carta de Arrematação.

3. No caso, a relação jurídica **em** exame é aquela travada entre a própria executada expropriada, como locadora, e o **arrematante**, sócio da sociedade empresária locatária, não tendo os referidos artigos do anterior Código Civil, que tratam do registro do bem imóvel, o alcance pretendido pela ora recorrente.

4. **Em** julgado recente, proferido **em** caso análogo, esta Corte Superior entendeu prevalente a antecedente arrematação, perfeita e acabada, até mesmo **em** face de outro **credor**, noutra execução (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado **em** 22/2/2011, DJe de 28/2/2011).

5. Recurso especial desprovido”.

(REsp 698234 MT RELATOR: Ministro RAUL ARAÚJO (1143), QUARTA TURMA; DATA DO JULGAMENTO: 25/03/2014, DATA DA PUBLICAÇÃO /FONTE: DJe 30/04/2014, RDDP vol. 138 p. 139 RSTJ vol. 234 p. 383)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE **CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO**. ARREMATACÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RECEBIMENTO DE ALUGUEIS. TERMO INICIAL. AUTO DE ARREMATACÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 165, 458 E 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284/STF.

1. Considera-se improcedente a arguição de ofensa aos arts. 165, 458, II, e 535, II, do CPC quando o Tribunal a quo se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia.

2. É inviável ao Superior Tribunal de Justiça intervir **em** matéria da competência da Suprema Corte, sob pena de contrariedade às rígidas atribuições recursais previstas na Carta Magna.

3. Aplica-se o óbice previsto na Súmula 284/STF na hipótese **em** que a deficiência da fundamentação do recurso não permite a exata compreensão da controvérsia.

4. O **arrematante** de imóvel tem o direito de receber os valores relativos ao aluguel a partir da lavratura do auto de arrematação, não sendo preciso esperar o registro no cartório do registro de imóveis.

5. Recurso especial parcialmente provido.”

(REsp 1232559 PR; RELATOR: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA; TERCEIRA TURMA; DATA DO JULGAMENTO 11/02/2014; DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJe 17/02/2014, RDDP vol. 133 p. 122)

Ante todo o exposto, à evidência de que o acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, conheço dos agravos para negar provimento aos recursos especiais.

Honorários advocatícios majorados no percentual de 2% sobre o montante fixado nas instâncias ordinárias.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.564.359 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0039153-5

Número de Origem:

10008408820168260274 10010362420208260531 1001036242020826053150000

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COLOMBO AGROINDUSTRIA S.A

ADVOGADOS : LUÍS ANTÔNIO ROSSI - SP155723

ALEXANDRE FONTANA BERTO - SP156232

AGRAVANTE : ROGERIO BENEDITO BURIN

AGRAVANTE : FABIANA APARECIDA SERAVO BURIN

AGRAVANTE : TULIO ROSSI VIEIRA

ADVOGADOS : FERNANDO JOSÉ DE CUNTO RONDELLI - SP065525

EDER APARECIDO PIROLA - SP363461

AGRAVADO : ROGERIO BENEDITO BURIN

AGRAVADO : FABIANA APARECIDA SERAVO BURIN

AGRAVADO : TULIO ROSSI VIEIRA

ADVOGADOS : FERNANDO JOSÉ DE CUNTO RONDELLI - SP065525

EDER APARECIDO PIROLA - SP363461

AGRAVADO : COLOMBO AGROINDUSTRIA S.A

ADVOGADOS : SERGIO HENRIQUE FERREIRA VICENTE - SP101599

RAFAEL RODRIGUES DE OLIVEIRA - SP400070

PEDRO HENRIQUE VICENTE RODRIGUES - SP453595

AGRAVADO : HENRIQUE BONAN MARCELINO

ADVOGADO : JOÃO RICARDO SEVERINO CLAUDINO - SP263061

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026